

GEMEENTE NOORDENVELD

Bestemmingsplan
Peize centrumgebied



Bestemmingsplan
Peize centrumgebied

G E M E E N T E



N O O R D E N V E L D

Bestemmingsplan Peize centrumgebied

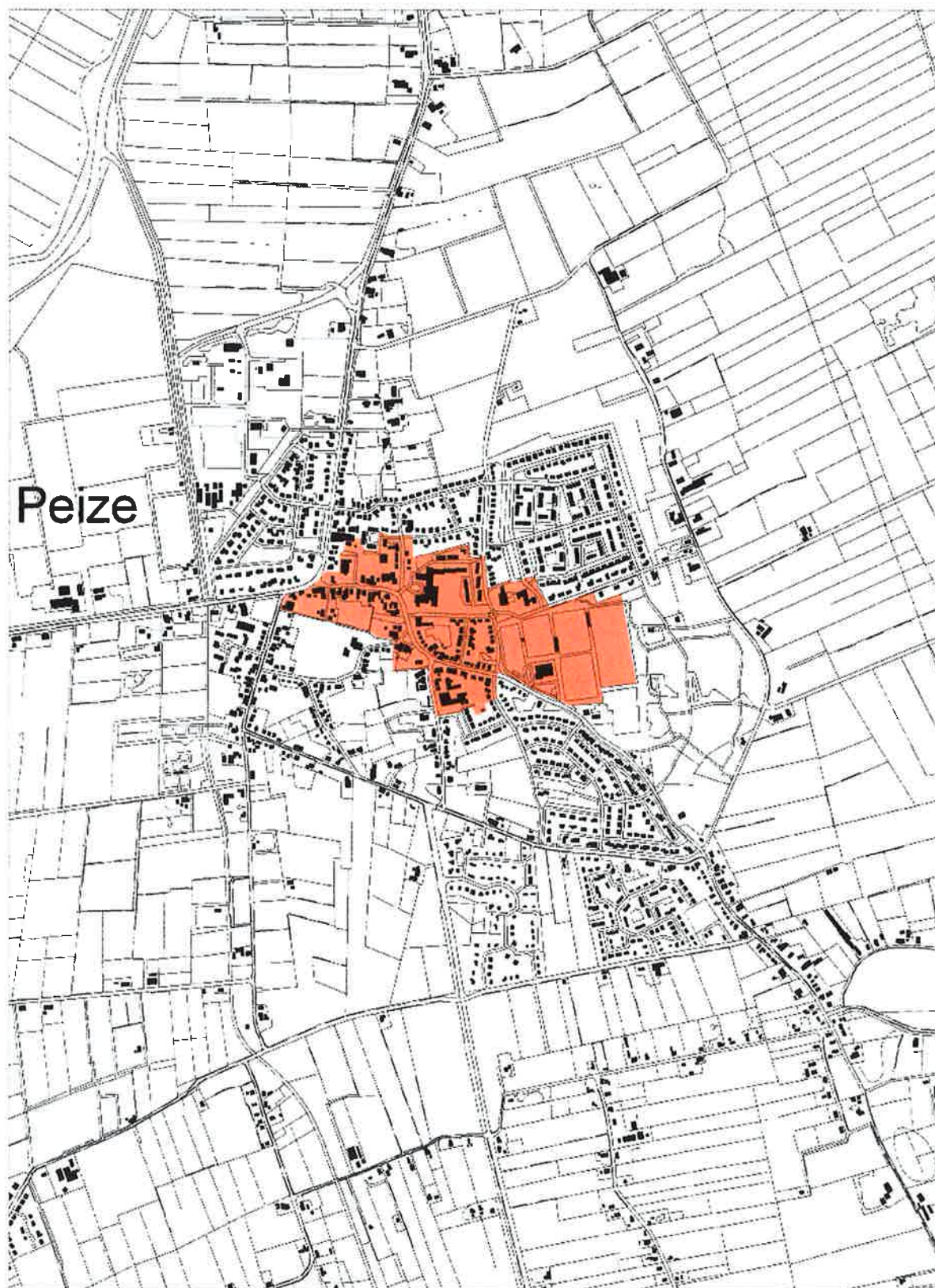
Inhoud:

Toelichting en bijlagen
Voorschriften en bijlagen
Plankaart nr. 160.00.10.37.00

BügelHajema
ADVISEURS

Roden/Assen
Projectnummer 160.00.10.37.00
20 augustus 2007

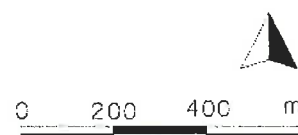
overzichtskaart



GEMEENTE NOORDENVELD

NR. 160.00.10.37.00

BügelHajema
ADVISEURS





Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Historie	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis van het gebied	7
2.2	Cultuurhistorie Peize	8
3	Huidige situatie	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Karakteristieken centrum	13
3.3	Ontwikkeling schoolvoorzieningen	16
3.4	Herstructurering	16
4	Beleidskader	17
4.1	Overkoepelend beleidskader	17
4.2	Gemeentelijk beleidskader	18
4.3	Beleid Waterschap Noorderzijlvest	19
5	Juridische vormgeving	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Afstemming op andere wetten en verordeningen	21
5.3	Planvorm	22
5.4	Bestemmingen en afweging van belangen	22
6	Milieu	25
6.1	Inleiding	25
6.2	Geluidhinder	25
6.3	Bedrijvigheid	26
6.4	Bodem	26
6.5	Water	26
6.6	Archeologie	29
6.7	Ecologie	34
6.7.1	Inleiding	34
6.7.2	Onderzoek	35
6.7.3	Beleid	35
6.8	Externe veiligheid	37
6.9	Luchtkwaliteit	37
6.10	Duurzaamheid	38

7	Economische uitvoerbaarheid	41
----------	------------------------------------	-----------

8	Inspraak en overleg	43
----------	----------------------------	-----------

Bijlagen

Aanleiding en doel

Op dit moment is de gemeente Noordenveld het traject gestart om alle verouderde bestemmingsplannen van alle kernen binnen de gemeente te herzien.

De eerste actualiseringsplannen voor de kern Peize zijn inmiddels al goedgekeurd, te weten het bestemmingsplan Woonwijken Peize en het bestemmingsplan Oude veldijk. Daarnaast zijn er plannen gemaakt voor het bestaande bedrijventerrein en voor het bedrijventerrein De Westerd II.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt ook het centrum van Peize voorzien van een nieuwe planologische regeling. Hiermee wordt tevens een aantal gedateerde bestemmingsplannen voor het centrumgebied herzien. Daarnaast wordt zo ook voor het centrumgebied een digitaal bestemmingsplan opgesteld met een eenduidige plansystematiek zoals deze is ontwikkeld voor alle actualiseringsplannen van de gemeente Noordenveld.

Vigerende plannen

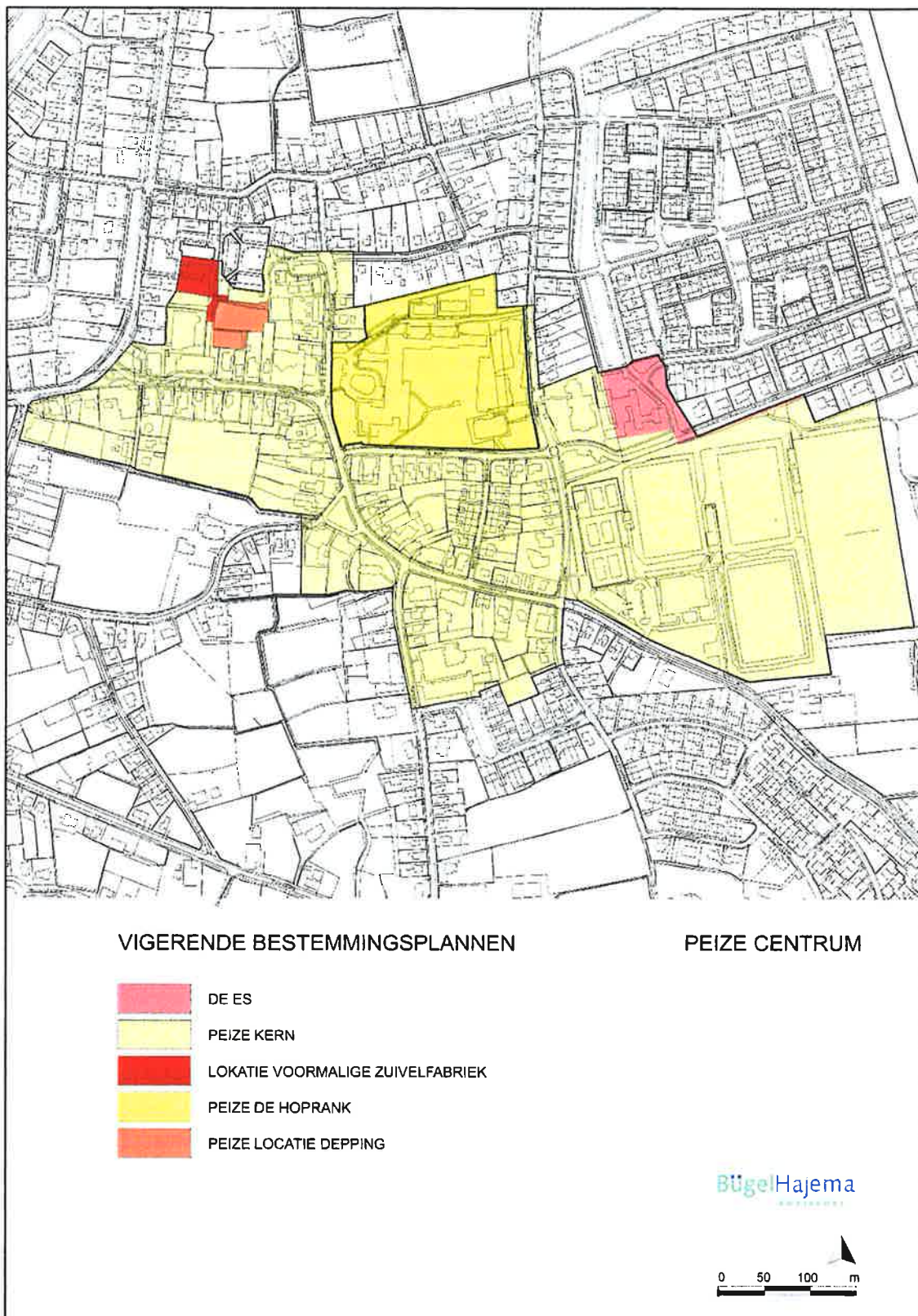
Op dit moment geldt voor het centrumgebied van Peize een aantal bestemmingsplannen:

- De Es, vastgesteld d.d. 12 december 1972 en goedgekeurd d.d. 22 januari 1974;
- Kern Peize, vastgesteld d.d. 31 augustus 1982 en goedgekeurd d.d. 22 november 1983;
- Locatie voormalige zuivelfabriek, vastgesteld d.d. 17 december 1996 en goedgekeurd d.d. 16 juni 1997;
- Peize de Hoprank, vastgesteld d.d. 22 juli 1999 en goedgekeurd d.d. 22 november 1999;
- Peize locatie Depping, vastgesteld d.d. 21 september 2000 en goedgekeurd d.d. 28 november 2000.

Op de overzichtskaart is de exacte ligging van het plangebied aangegeven.

Opbouw bestemmingsplan

De ruimtelijke structuur van de kern Peize is een bijzonder gegeven. Teneinde een goed beeld te krijgen van Peize en zijn bijzondere structuur, wordt in hoofdstuk 2 van onderhavig bestemmingsplan dan ook uitgebreid ingegaan op de historie van Peize. Daarna wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie van het plangebied kort beschreven. Hoewel het hier een actualisatie betreft en de uiteengezette richtlijnen in het provinciaal en gemeentelijk beleid niet direct van invloed zijn op het plangebied, is in hoofdstuk 4 volledigheidshalve toch aandacht besteed aan het beleid van beide overheden.



In hoofdstuk 5 is ingegaan op de juridische vormgeving. In hoofdstuk 6 is vervolgens aandacht besteed aan de milieuaspecten, waarna in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de inspraak en het overleg aan de orde komen.

2.1 Ontstaansgeschiedenis van het gebied

De gemeente Noordenveld ligt op het Drents Plateau. Dit keileem-plateau omvat tevens delen van Groningen en Friesland. Dit gebied ligt hoger ten opzichte van de omgeving en is ontstaan door verticale bewegingen in de aardkorst, nog voor de bedekking van Drenthe met landijs. Dit speelde zich af in het Pleistoceen. Het Pleistoceen werd gekenmerkt door een opeenvolging van koude en warmere tijden, de zogenaamde glaciale en interglaciale. Tijdens de glaciale breidde het landijs zich van het Scandinavische en Baltische gebied over noordwestelijk Europa uit.

Voor de uiteindelijke vormgeving van de oppervlakte en de gesteldheid van de bodem zijn de processen tijdens en vooral na de laatste ijstijd van belang geweest. De dekzandafzetting op het verweerde keileem dateert van deze tijd.

Na de laatste ijstijd, ongeveer 7500 jaar voor Christus, begonnen stroompjes zich in te snijden in het landschap. Ongeveer 2000 jaar later begon de veenvorming, doordat het klimaat zachter en vochtiger werd. De zeespiegel en het grondwater stegen en alle lagere terreingedeelten vulden zich met water. Hierdoor werden moerassen gevormd.

Het noordelijke gedeelte van de gemeente Noordenveld maakte deel uit van het lagere deel van Noord-Drenthe. Hier vormde zich in de regelmatig overstroomde beekdalen van het Peizer- en Eelderdiep op uitgebreide schaal laagveen. Ook op het niet door beken ontwaterde deel van het Drents Plateau vormde zich veen. Het Bunnerveense hoogveen ten zuiden van het dorp is hiervan een voorbeeld. De hoogveenvorming ging door tot omstreeks het jaar 1300.

Het natuurlijke landschap is gevormd onder invloed van geologische en bodemvormende processen. Behalve de ontstaansgeschiedenis van bodem en reliëf, is het menselijk ingrijpen van grote invloed geweest op de verschijningsvorm van het landschap. Sinds de occupatie van de mens drukten de bewoners steeds krachtiger op het natuurlandschap. Door het ingrijpen van de mens, zoals ontginning en ontwatering, is het natuurlijk landschap in de loop der eeuwen veranderd in een cultuurlandschap dat de sporen draagt van een lange geschiedenis.

2.2 Cultuurhistorie Peize

Zoals veel kernen op het Drents Plateau is het dorp Peize van oorsprong een agrarische nederzetting nabij een es. Vier elementen vormden voor deze agrarische gemeenschap een onmisbare basis: het achterland (de es), de groen- of madelanden, de heide en het bos. Peize ligt op een plaatselijke verhoging aan de rand van de es met aan de westzijde de groenlanden langs het Peizerdiep en de heide en bossen ten zuiden en ten noorden van de huidige kern.

De groenlanden en de heide leverden het voedsel voor de schapen en de runderen. Het vee zorgde op hun beurt weer voor de voor de akkerbouw benodigde mest. De groenlanden werden als hooiland, en waar de waterstand het toeliet, als weidegebied gebruikt. De heide was niet alleen van betekenis als weidegebied voor de schapen, maar leverde ook strooisel op voor de potstallen en voor de mestvorming onmisbare plaggen. De potstallen hadden een verdiepte vloer. In de potstallen werd dus door regelmatige toevoeging van strooisel en plaggen de voor de bemesting van de es zo belangrijke mest gevormd.

Om de mest te verzamelen, dreef de herder iedere avond het vee van de heide naar het dorp. Brede schapen- en koeiendriften verbonden het dorp met de heide en de beekdalen. Open ruimten tussen de boerderijen dienden als verzamelplaats voor het vee. De boerderijen stonden met de stalszijde naar deze ruimten, zodat de toegang tot de potstallen makkelijk was.

Naast de es, het groenland en de heide was het hout in de vorm van eikenbomen en houtwallen belangrijk. Eikenbomen waren nodig voor de bouw van boerderijen. De houtwallen langs de perceelsgrenzen dienden als wildwal en leverden bovendien brandstof en geriefhout.

Open ruimte

Het oorspronkelijke Peize bestond uit een verzameling boerderijen met de daarbijbehorende schuren en schaapskooien. De open ruimten in het dorp werden gebruikt als verzamelplaats. Deze ruimten, aangeduid met de naam "brink" lagen aanvankelijk aan de rand van het dorp. De brink in Peize had van oorsprong geen gesloten straatwanden. Aan de brink stond (en staat nu nog) de kerk en de agrarische bebouwing lag op vrij grote afstanden van elkaar gegroepeerd. Door onregelmatig verspreide open ruimten, zoals kalverweiden en grote erfruimtes, bleef er steeds contact met het landschap buiten het dorp. De verkaveling was niet volgens een vast en regelmatig patroon. Hierdoor sloot dit goed aan op het omliggende landschap.



Open gebied vanaf de Brinkweg richting het noorden

Wegenstructuur

Vanouds liepen de wegen van buiten het dorp van de es, de groenlanden, de heide en het bos naar het centrum van het dorp toe. Deze radialen waren op willekeurige plaatsen door smalle wegen met elkaar verbonden.

De brink lag op de plaats waar de huidige Brinkweg uitkomt op de Hoofdstraat. Dit is nog te herkennen aan de driehoekige vorm en de aanwezigheid van een aantal boerderijen en de kerk. Vanaf de brink liepen wegen naar het beekdal, de es, de heidevelden en de bossen. De Esweg was de weg die het dorp met de landbouwgronden op de es verbond. De huidige Hoofdstraat en in het verlengde daarvan de Hereweg, verbond het dorp in zuidoostelijke richting met de nederzettingen Winde en Bunne en met de aan de ter plaatse oost-west lopende zandweg gelegen bebouwing. De Oude Velddijk en de Kerkstraat verbonden het dorp in zuidelijke richting met de bossen en heidevelden. De Oude Paardendijk en de Groningerweg, de toegangsweg naar Groningen, liepen oorspronkelijk dood in de madelanden langs het Peizerdiep. Deze, vanuit de historie gezien belangrijke wegen voor de ontsluiting van Peize zijn in de huidige situatie van het plangebied nog duidelijk te herkennen.

Verdichting

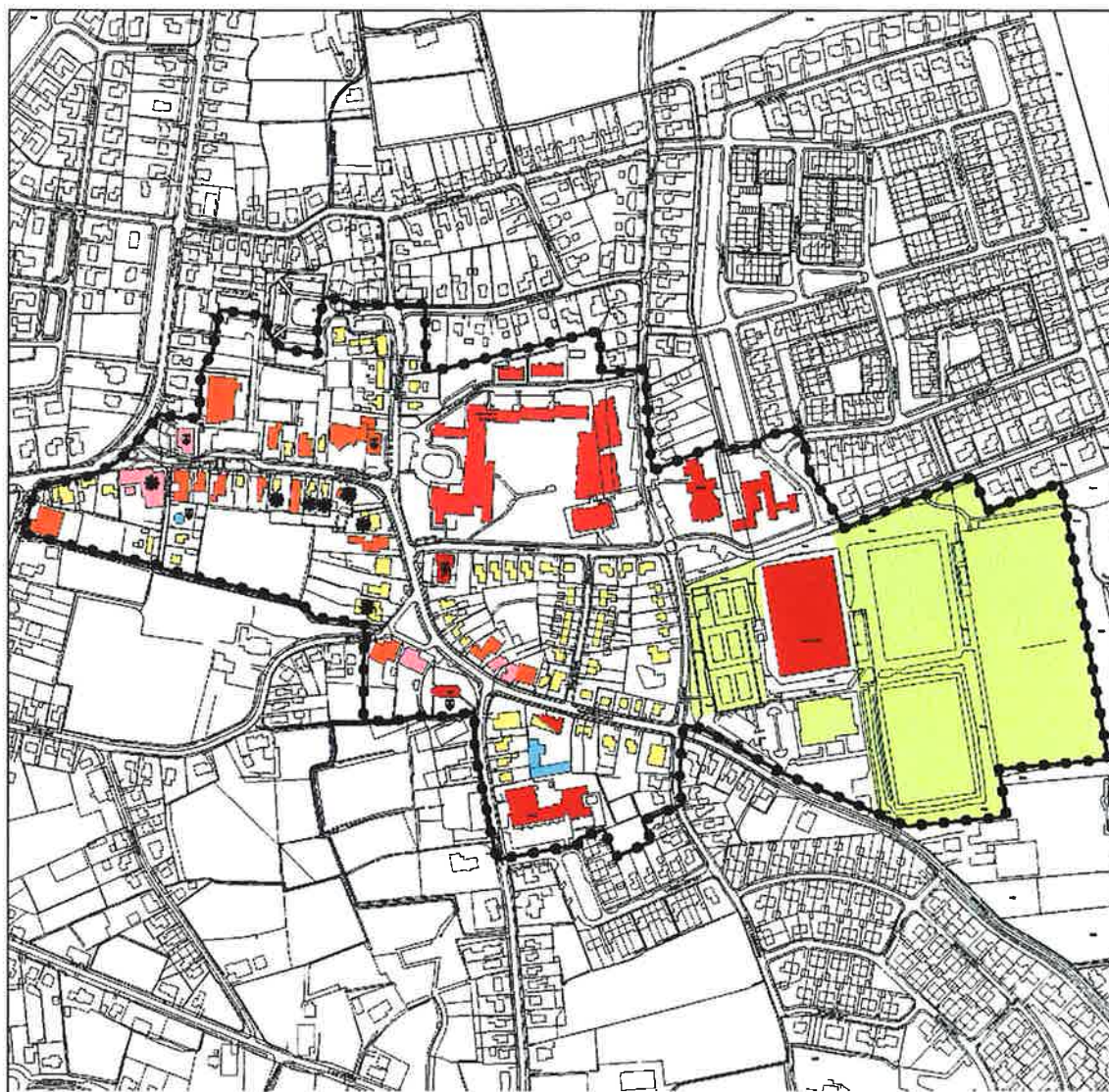
Door de verdichting van de bebouwing ten behoeve van niet agrarische doeleinden langs de oorspronkelijke wegen ontstonden de eerste aanzetten van de huidige straatwanden.

Ondanks de verdichting blijft de wegenstructuur herkenbaar en blijven de open plekken grotendeels behouden. Pas na 1900 kan men in Peize spreken van een sterkere verdichting van de bebouwing van het dorp. Veel van de oude "goorns" werden verkocht als bouwgrond.

■
Hierdoor kreeg het dorp een aantal uitlopers met overwegend
burgerwoningen.

De meest ingrijpende veranderingen hebben zich afgespeeld in de
laatste 30 jaar. Er heeft een toename van verdichting plaatsgevonden,
waardoor een aantal verstoringen van de historische structuur van het
dorp is opgetreden.

Evenwel ter weerszijden van de Brink met de voormalige locatie van
het Huis te Peize en tussen deze Brinkweg en de Zuurseweg is het
oorspronkelijk groene karakter behouden gebleven. Bijzonder
gegeven is dat de centrumbebouwing ten zuiden van de Hoofdstraat
nog direct aansluit op de kenmerkende weilandjesstructuur.



FUNCTIES

PEIZE CENTRUM

- | | |
|---|--------------------------------|
|  | WONEN |
|  | WOONZORGCOMPLEX |
|  | MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN |
|  | BEDRIJVEN |
|  | DETAILHANDEL / DIENSTVERLENING |
|  | HORECA |
|  | SPORTDOELEINDEN |
|  | KARAKTERISTIEK |
|  | RIJKSMONUMENT |

BügelHajema
ADVOCATEN



3.1 Algemeen

De cultuurhistorische beschrijving heeft logischerwijs met name betrekking op de centrumvorming van de kern. Opvallend is dat het centrum een grote mate van openheid vertoont. Deze openheid is een uniek gegeven van de kern Peize en dient dan ook behouden te blijven. Een aantal van deze open plekken valt binnen het plangebied. De ontwikkeling van het plangebied op zich is een gevolg van de cultuurhistorische wording van Peize. Duidelijk is dat het oorspronkelijke karakter van het esdorp Peize gedeeltelijk is gehandhaafd. Naast het oorspronkelijke stratenpatroon is met name in het centrum van het dorp een aantal van oorsprong agrarische bedrijfsgebouwen gehandhaafd.

3.2 Karakteristieken centrum

In het plangebied is de woonfunctie overheersend. De meeste woningen zijn vrijstaand.

Voorts is het merendeel van de centrumfuncties in het plangebied gesitueerd langs de Hoofdstraat. Daarnaast is een aantal belangrijke maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

- dienstencentrum de Esranc;
- woonzorgcentrum De Hoprank met een servicefunctie voor de Peizerborg en de Esborg;
- de bibliotheek, onderwijs en kinderopvang.

Hoofdstraat

De Hoofdstraat wordt gekenmerkt door de concentratie van detailhandel, horeca en zakelijke dienstverlening. Het karakter van de Hoofdstraat, nabij de entree aan de Groningerweg, is door de hoge beplanting aan weerszijden nogal besloten. De aanwezigheid van parkeerhavens blokkeert een goed doorzicht. Hierdoor is de auto nogal dominant in het straatbeeld.

Tussen de aansluitingen met de Raadhuisstraat en de Kerkstraat is het profiel van de Hoofdstraat ruimer, waarna deze in zuidoostelijke richting weer vernauwt.

Voorzieningen

De Hoprank en Peizerborg zijn door hun omvang en centrale locatie nadrukkelijk aanwezig in het centrum. Beide voorzieningen zijn gelegen in een groene setting.

De eigentijdse vormgeving van Peizerborg draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Aan de zuidoostzijde van het centrum is een grootschalig sportpark gelegen. Dit sportpark, met onder andere voetbal- en tennisvelden, is middels forse opgaande beplanting afgescheiden van de woonbebouwing. Een deel van het sportpark is herontwikkeld voor de bouw van nieuwe schoolvoorzieningen. .



Hoofdstraat



Open ruimtes



Voormalige gemeentehuis



Bibliotheek



Woonzorgcentrum De Hoprank



Peizerborg

Karakteristieke panden

In het plangebied komt een aantal karakteristieke panden voor die op de lijst van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) voorkomen. Op de functie- en karakteristieke pandenkaart zijn de voorkomende functies binnen het plangebied en de karakteristieke panden aangegeven.

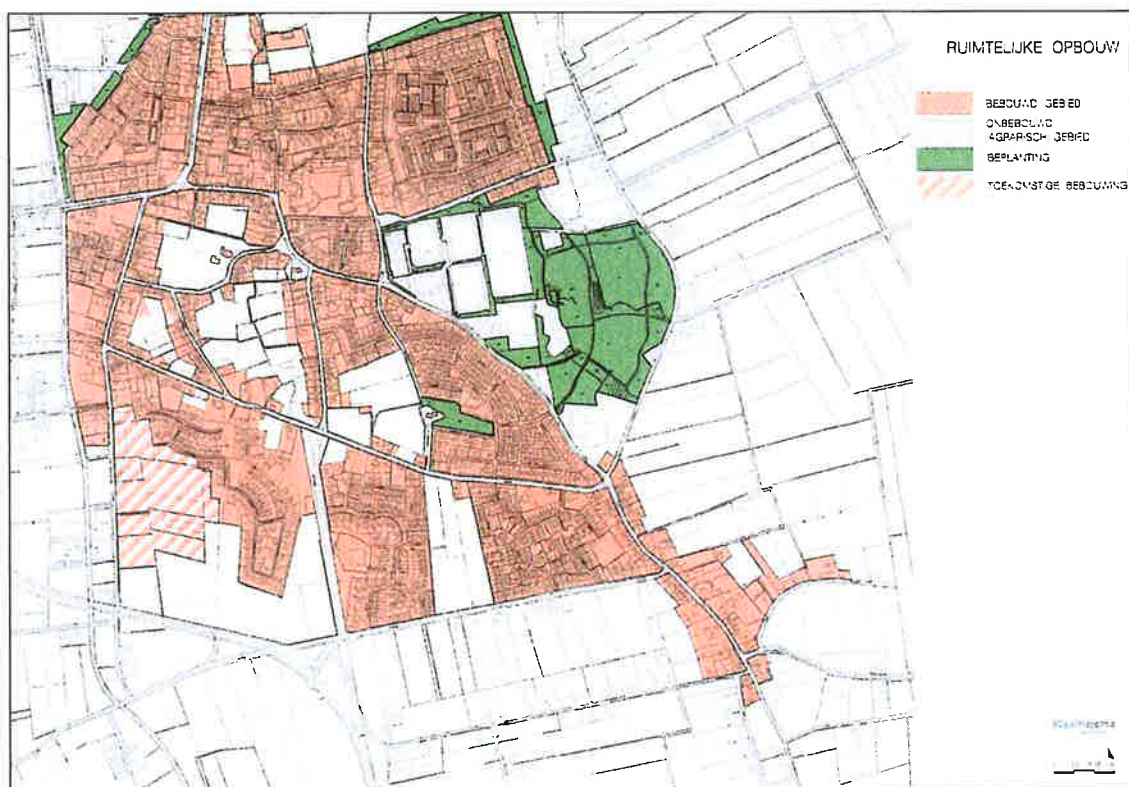
Ruimtelijke opbouw Peize

Duidelijk is geworden dat Peize een bijzondere ruimtelijke structuur heeft. Op de kaart "ruimtelijke opbouw" komt dit naar voren.

In Peize wordt de bebouwing afgewisseld met open plekken. Deze open plekken en de wegenstructuur geven de bijzondere karakteristiek van Peize weer.

In het plangebied zijn drie open plekken te onderscheiden: de ruimte rond de kerk, de ruimte tussen het Burchtlaantje en de Hoofdstraat en het plantsoen rond de kruising Hoofdstraat-Brinkweg.

De Hoofdstraat was vroeger een van de belangrijke routes van Peize, evenals de Groningerweg, de Roderweg en de Esweg. Deze wegen hebben een rol gespeeld bij de realisering van de woongebieden. De woonwijken zijn binnen de bestaande wegenstructuur ingepast.



Ruimtelijke opbouw

3.3 Ontwikkeling schoolvoorzieningen

In de afgelopen tijd is uitvoerig gesproken over de nieuwbouw van de centrumschool die momenteel nog is gesitueerd aan de Kerkstraat. Deze bestaande locatie biedt onvoldoende mogelijkheden om tot een uitbouw te komen die voldoet aan de huidige onderwijskundige inzichten. Vandaar dat ervoor is gekozen om deze schoolvoorziening te situeren ten noorden van de sporthal op vrijkomende speelvelden. Niet alleen kan zo optimaal een relatie worden gelegd met de sportvoorzieningen, maar deze locatie ligt ook mooi centraal binnen het dorp Peize. Voor het bouwplan van de nieuwe school is inmiddels een procedure ex artikel 19 WRO gevolgd. De school wordt naar verwachting medio 2007 in gebruik genomen. Ook voor de nieuwbouw van basisschool de Eskampen, direct ten zuiden van de Esweg, is een procedure ex artikel 19 WRO opgestart. Aangezien deze procedure inmiddels in een zeer vergevorderd stadium is, wordt deze bouwmogelijkheid ook in voorliggend bestemmingsplan meegenomen. Voor bijzonderheden wordt verwezen naar de voor deze projecten opgestelde ruimtelijke onderbouwingen.

3.4 Herstructurering

In de nabije toekomst zal voor het gebied Raadhuisstraat/Zonnehof een herinvulling plaatsvinden. Voor deze ontwikkeling zal een zelfstandige procedure worden gevolgd.

4.1 Overkoepelend beleidskader

Regiovisie Groningen-
Assen 2030

De gemeente Noordenveld is in het kader van de regiovisie een samenwerkingsverband met omliggende gemeenten aangegaan om mee te werken aan de versterking van de economische kernregio Groningen-Assen. In deze regiovisie zijn de gemeente Noordenveld en de gemeente Leek de verplichting aangegaan om de kernen Roden en Leek een schragende functie voor Groningen toe te kennen. Voor Peize geldt dat de al geplande ontwikkelingen worden gerealiseerd. Voor onderhavig bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. De richtlijnen in de regiovisie hebben geen invloed op het onderhavig plangebied.

Provinciaal Omgevings-
plan II

De richtlijnen in het Provinciaal Omgevingsplan II (vastgesteld juli 2004) geven aan dat Peize een functie als hoofdkern heeft. De hoofdkernen hebben in hoofdzaak een woonfunctie voor de plaatselijke reeds aanwezige bevolking en in samenhang met de plaatselijke werkgelegenheid. Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben de hoofdkernen alleen een functie voor kleinschalige lokale bedrijvigheid. Zowel voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden als voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen geldt als voorwaarde dat deze ruimte goed inpasbaar moet zijn zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten. De keuze voor de hoofdkernen is gemotiveerd vanuit het feitelijk functioneren van deze kernen als verzorgingscentrum voor het omliggende gebied. Het bieden van een pakket basisvoorzieningen is van belang. Nieuwe voorzieningen met een beperkt bovenlokale functie (geen regionale functie) kunnen in de hoofdkernen worden gesitueerd.

De rode contour rondom Peize is niet geheel gesloten. Peize heeft in het zuiden, zuidwesten, westen en noorden nog enige uitbreidingsruimte.

In de betreffende gebieden, welke zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, vinden geen ontwikkelingen plaats die in het kader van het geformuleerde provinciaal beleid moeten worden gemotiveerd.

De geformuleerde richtlijnen in het provinciaal beleid hebben dan ook geen gevolgen voor de onderhavige herziening.

4.2 Gemeentelijk beleidskader

Noordenveld, een
gemeente om te wonen

In de nota "Noordenveld, een gemeente om te wonen", waarvan het ontwerp in februari 2000 uitkwam, is het volkshuisvestingsbeleid uiteengezet. De gemeente acht dit beleid richtinggevend. In deze nota is een duidelijke voorkeur uitgesproken voor het scenario "Zorgvuldig behoud en beheer en selectieve groei". Wel moet de gemeente rekening houden met de "schragende functie" die zij binnen de regio dient te vervullen.

In de beleidsnota wordt gestreefd naar het opheffen van het heersende vertrekoverschot van de gemeente en naar een geleidelijke groei, onder andere door het tijdig ontwikkelen van voldoende nieuwe bestemmingsplannen en een geleidelijke marktconforme uitgifte van de grond. Het accent ligt op de binnendorpse locaties van de hoofdkernen Roden, Peize en Norg als het gaat om de bouw van niet-grondgebonden levensloopbestendige woningen (woningen geschikt voor elke leeftijd). Gestreefd wordt naar een evenwichtige bevolkingsopbouw van alle woonwijken. Op uitbreidingslocaties dient 70% te worden gebouwd in de vrije sector en 30% in de sociale sector.

Visie Noordenveld

Als uitwerking van de Regiovisie Groningen-Assen 2030 werkt de gemeente Noordenveld momenteel in samenspraak met de gemeente Leek aan het opstellen van een intergemeentelijk structuurplan. Belangrijkste onderwerp hierbij is hoe aan de extra taakstelling van de regiovisie inhoud kan worden gegeven in de twee regionale centra Roden en Leek.

Welstandsnota

Om te kunnen voldoen aan de eisen van de op 1 januari 2003 in werking getreden wijzigingen van de Woningwet op het gebied van het welstandstoezicht, heeft de gemeente Noordenveld op 28 november 2002 een welstandsnota vastgesteld. Deze nota is verplicht indien de gemeente ook in de toekomst ten aanzien van bouwplannen een welstandsbeleid wil voeren. Op deze manier geeft het bestemmingsplan de stedenbouwkundige kaders, zoals de functie en omvang (massa) van de bebouwing en inrichtingsmaatregelen met betrekking tot het openbaar gebied, en gaat de welstandsnota in op de detaillering, materiaalkeuze en kleur van bebouwing. Hiermee is er aandacht voor alle aspecten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit.

Gemeentelijk Verkeers- en
Vervoersplan Noordenveld

In 1999 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan opgesteld. Dit rapport geeft de algemene beleidslijn met betrekking tot verkeer en vervoer weer. Daarnaast gaat het rapport in op specifieke deelgebieden van de verkeers- en vervoerssituatie binnen de gemeente Noordenveld.

Voor de kern Peize geldt dat de kom van Peize een 30 km/uur gebied is, met uitzondering van de Achteromweg, de "inprikker" Roderweg en de "inprikker" Groningerweg. Deze wegen krijgen een snelheidslimiet van 50 km/uur. De overige wegen in Peize behoren tot het verblijfsgebied en hebben daarmee automatisch een 30 km/uur regime gekregen. Invoering van vorengenoemd snelheidsregime heeft geen gevolgen voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Beleid Waterschap Noorderzijlvest

In het kader van "Waterbeleid 21^e eeuw, anders omgaan met water" staat duurzaam omgaan met water centraal. Het gaat om het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. De trits vasthouden-bergen-afvoeren staat hier centraal.

Met betrekking tot stedelijke gebieden en uitbreidingen hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten. Het waterschap geeft aan dat, indien van toepassing, aandacht dient te worden geschonken aan riolering, grondwater, waterberging, infiltratiemogelijkheden, diffuse bronnen, aan- en afvoer van water en peilbeheer.

Het waterschap geeft aan dat het aan te leggen rioleringssysteem een gescheiden systeem dient te zijn. Bij een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden het afvalwater en het regenwater afzonderlijk afgevoerd. Het eerst gevallen regenwater gaat met oppervlaktevervuiling naar het riool. Het daarna gevallen regenwater wordt afgekoppeld. Door regenwater van het riool af te koppelen, wordt tevens een hoger zuiveringsrendement van rioolwaterinstallaties bereikt en wordt de riooloverstortproblematiek verminderd. Dit doel kan worden bereikt door een combinatie van vermindering van de oppervlakte aan verharding, afkoppeling van regenwater en drainagewater van het riool, infiltratie van dit water in de bodem en meer oppervlakte berging.

De afvoer van water uit het gebied mag niet groter zijn dan de huidige afvoer. Is er wel sprake van toename van de afvoer van water door uitbreiding van verhard oppervlak, dan dienen op het terrein zelf waterbeheersingsmogelijkheden te worden gecreëerd.

Tevens wordt in het algemeen ten aanzien van het beleid van het waterschap verwezen naar de notitie Stedelijk Waterbeheer van het Waterschap Noorderzijlvest.

In samenspraak met dit waterschap werkt de gemeente Noordenveld aan het opstellen van een waterplan.

Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Het plan is overeenkomstig artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening vervat in:

- a. één plankaart, schaal 1:2.000, met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemming, waarbij het toe te kennen doel of de toe te kennen doeleinden is/zijn aangegeven;
- c. voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen.

5.2 Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd. Dit betreft:

- de Wet op de openluchtrecreatie;
- de Woningwet (aanvullende werking Bouwverordening).

Wet op de openluchtrecreatie

De Wet op de openluchtrecreatie vervalt per 1 januari 2008. Derhalve is het niet meer nodig in de juridische regeling van het plan een afstemmingsregeling op te nemen met kleinschalig kamperen.

Woningwet

Aanvullende werking Bouwverordening

Ingevolge de Woningwet (artikel 9) blijven, bij strijdigheid tussen de voorschriften uit de Bouwverordening en die van het bestemmingsplan, de voorschriften uit de Bouwverordening buiten toepassing. Regelt het bestemmingsplan niets over het betreffende onderwerp dan blijven de voorschriften uit de Bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt.

Onduidelijkheid kan ontstaan indien het bestemmingsplan een algemene regel geeft, bijvoorbeeld ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken. De vraag is dan of de specifieke regeling uit de Bouwverordening over bijvoorbeeld erfscheidingen buiten toepassing blijft. Met het oog op het geven van duidelijkheid is aangegeven welke stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening van toepassing blijven.

Naast deze afstemmingen is er ook een artikel opgenomen waarin wordt ingespeeld op de verwijdering van het bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht. In dit artikel is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

5.3 Planvorm

Voor het plangebied is gekozen voor een overwegend gebiedsgerichte bestemming. Daarbij zijn de op de plankaart aan te geven juridisch harde begrenzingen tussen de verschillende functies beperkt tot een aantal essentiële onderdelen. Ten aanzien van de bebouwing is sprake van een vrij grote mate van detaillering in de voorschriften. Hierbij is het bestaande bebouwingsbeeld uitgangspunt. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn voorschriften gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke.

5.4 Bestemmingen en afweging van belangen

Een eerste afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies en de omvang en plaats is gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit heeft geresulteerd in de volgende bestemmingen:

- woongebied;
- centrumdoeleinden;
- maatschappelijke doeleinden;
- sportieve/recreatieve doeleinden;
- groenvoorzieningen;
- agrarische doeleinden;
- verkeersdoeleinden;
- cultuurhistorisch waardevol gebied (dubbelbestemming)
- archeologische waarden (dubbelbestemming);
- molenbiotoop (dubbelbestemming).

Binnen deze bestemmingen is in de voorschriften de plaats en omvang van de bebouwing aangegeven. Bij de voorbereiding is uitgegaan van het algemene (bebouwings)beeld. De dubbelbestemmingen regelen een specifiek bestemmingsgrensoverschrijdend belang. De dubbelbestemming "cultuurhistorisch waardevol gebied" biedt bescherming voor de cultuurhistorische waarden van het centrum van Peize. Zo is een aanlegvergunning nodig voor wijzigingen in de verharding en beplanting en kunnen nadere eisen worden gesteld voor het bouwen op de met "karakteristiek" aangegeven percelen. Bij de overige twee dubbelbestemmingen gaat het om een aanlegvergunningstelsel

voor het beschermen van archeologische waarden en om de bescherming van de molenbiotoop.

Ten aanzien van onderdelen kan achteraf wellicht de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging wordt mogelijk door, en vindt plaats op grond van, de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en het kunnen stellen van nadere eisen.

Vrijstelling

De toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van in de bestemming begrepen doeleinden niet wezenlijk wordt aangetast. In de afweging staat het voorkomen van een onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid centraal. Gelet op deze belangen dient het verlenen van een vrijstelling beperkt te blijven tot die situaties waarbij een strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van een doelmatig gebruik overeenkomstig de bestemming die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Vrijstelling oppervlakte bijgebouwen

Meer specifiek wordt hier nog gewezen op de opgenomen vrijstellingsbevoegdheid voor bijgebouwen bij woningen. In beginsel is een grotere oppervlakte aan bijgebouwen alleen toegestaan indien het perceel van een bepaalde omvang is. Zo kan vrijstelling worden verleend tot een maximale oppervlakte van 80 m² indien het bouwperceel minimaal 500 m² bedraagt en tot een maximale oppervlakte van 100 m² indien het perceel minimaal 1.000 m² bedraagt.

Ten aanzien van de eerste vrijstellingsmogelijkheid wordt echter een uitzondering gemaakt. Er kan ook vrijstelling worden verleend tot een oppervlakte van 80 m² voor percelen met een oppervlakte kleiner dan 500 m² indien de vergroting vanuit de woonfunctie noodzakelijk is. Hierbij kan in eerste instantie worden gedacht aan het levensloopbestendig maken van woningen. Levensloopbestendig maken wil zeggen dat veranderingen worden aangebracht om een persoon in alle fasen van zijn of haar leven een woning te kunnen laten bewonen. Ook aanpassing van een woning vanwege de verminderde validiteit van de bewoner kan met deze vrijstellingsbepaling worden toegestaan. In meer algemene zin kan de bepaling tenslotte ook worden gehanteerd voor aanpassingen aan woningen die, gelet op de eisen van de huidige tijd wat betreft woonoppervlakte, niet meer voldoen.

Nadere eisen

De mogelijkheid voor het kunnen stellen van nadere eisen mag de realisering van de activiteit als zodanig niet onmogelijk maken. De afweging bij een vrijstelling of wijziging kan leiden tot een weigering. Bij een nadere eis kan wel aan een onderdeel van een gebouw of aan de plaats ervan een voorwaarde worden gesteld, maar het gebouw als zodanig moet kunnen worden gerealiseerd.

6.1 Inleiding

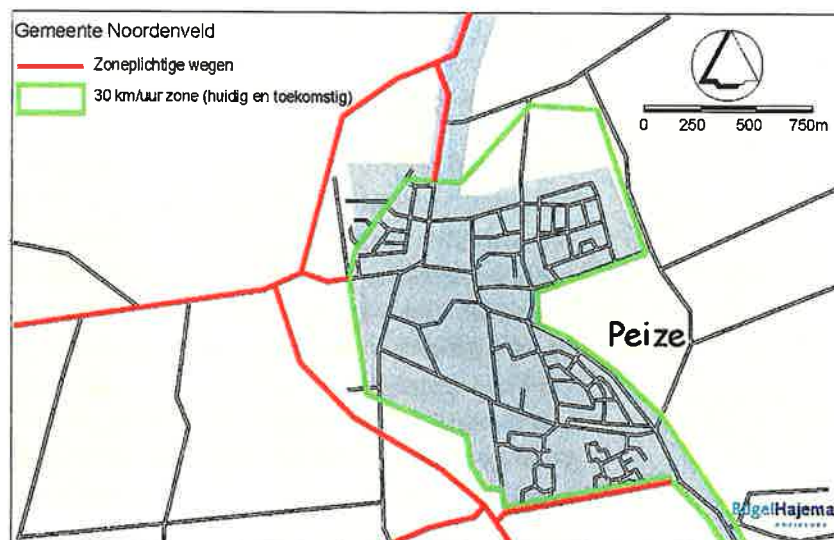
In verband met de nieuwe ontwikkelingen dient een aantal milieu-aspecten nader te worden onderzocht. Hierbij gaat het onder meer om de verplichte toetsing aan de Wet geluidhinder en de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem. Daarnaast dient er eventueel rekening te worden gehouden met nabijgelegen bedrijvigheid. Een en ander kan vergaande ruimtelijke consequenties hebben voor nieuwe ontwikkelingen, maar aangezien de herziening voornamelijk betrekking heeft op “statisch gebied”, zullen vorengenoemde aspecten geen zwaarwegende consequenties hebben. Voor de onderzoeken die betrekking hebben op de gevoerde artikel 19 procedures voor de nieuwbouw van de schoolvoorzieningen bij het sportpark wordt verwezen naar de in het kader van deze procedures opgestelde ruimtelijke onderbouwingen.

6.2 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen waar op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Voor het gehele plangebied geldt een 30 km/uur regime. Noodzaak voor het uitvoeren van akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Voor de volledigheid en duidelijkheid zijn op het kaartje de gegevens van de geluidsniveaukaart van de gemeente Noordenveld voor het dorp Peize weergegeven. Hierop staan zowel de zoneplichtige wegen als het gebied waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, aangegeven.



6.3 Bedrijvigheid

In de beschrijving is duidelijk geworden dat in het plangebied enige bedrijvigheid aanwezig is. Het betreft hier met name kleinschalige, lichte bedrijvigheid. De huidige situatie is niet aan verandering onderhevig. De aanwezige bedrijvigheid in het plangebied en het bedrijventerrein aan de noordkant van Peize hebben geen gevolgen voor de herziening.

6.4 Bodem

Op dit moment is een onderzoek naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem niet noodzakelijk, omdat tot dusver geen nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn.

6.5 Water

Algemeen

Op grond van artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijk plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".

Beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water.

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt hierna kort besproken.

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het infiltreren van regenwater in de bodem;
- het bergen van regenwater in vijvers;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Waterbeleid 21^e eeuw

Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

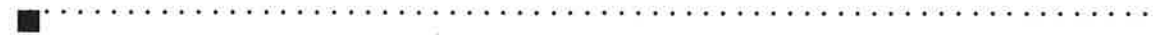
- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Provinciaal beleid

In het Provinciaal Omgevingsplan II (POP II) is het landelijke gebied ingedeeld in zes zones. Het gaat om een integrale functietoekenning. Dat betekent dat zowel de ruimtelijke als de waterhuishoudkundige functies en de gewenste milieukwaliteit worden aangegeven. Het beleid ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie is gekoppeld aan de zonering en de daarmee aangegeven functies. Naast deze zonering van het landelijk gebied zijn er de kernen. In dit geval gaat het om stedelijk gebied. Ten aanzien van stedelijk gebied wordt in het



POP II aangegeven dat indien er sprake is van herstructurering, prioriteit wordt gegeven aan duurzaam bouwen en duurzaam stedelijk waterbeheer.

Beleid waterschap

Voor het beleid van het waterschap wordt verwezen naar paragraaf 4.3. Hierin is al aan de orde geweest wat in het algemeen de richtlijnen en uitgangspunten van het waterschap zijn.

Het plan is voor overleg in het kader van de watertoets naar het waterschap verzonden. De reactie van het waterschap leidt in eerste instantie niet tot het wijzigen van het plan. De reactie van het waterschap is als bijlage bij het plan opgenomen.

Ontwikkelingen

In paragraaf 3.3 is aangegeven dat een herstructurering van de schoolvoorzieningen is voorzien in het plangebied. In het kader van de procedure ex artikel 19 WRO ten behoeve van de verplaatsing van de centrumschool naar het sportveldencomplex is reeds aandacht besteed aan de waterhuishoudkundige aspecten. Een vergelijkbare benadering is ook gevolgd voor de nieuwbouwplannen van de De Eskampen.

De waterhuishoudkundige situatie is op dit moment niet aan verandering onderhevig. Nadere voorzieningen of maatregelen treffen ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie is op dit moment dan ook niet aan de orde.

Waterretentie en waterinfiltratie

Aspecten zoals waterretentie en waterinfiltratie om water in het gebied langer vast te houden, zijn aan de orde als het gaat om nieuwe ontwikkelingen.

Indien er sprake is van het ontwikkelen van de wijzigingslocaties zullen in overleg met het waterschap de mogelijkheden voor infiltratie, extra wateroppervlak en de aan- en afvoer van het water moeten worden bekeken. Afhankelijk van de waterhuishouding rondom het plangebied liggen hier al dan niet beperkingen.

In het plangebied blijft het huidige rioolstelsel gehandhaafd. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een actualisering betreft, is er op korte termijn geen streven om het rioolstelsel te verbeteren.

Voor de locatie waar toekomstige ontwikkelingen zijn voorzien, wordt wel gestreefd naar een gescheiden stelsel. Ook als dit betekent dat het in eerste instantie tot aan de perceelsgrens kan worden aangeboden.



Duurzaam stedelijk
waterbeheer

In relatie tot duurzaam stedelijk waterbeheer is bij de inrichting van het plangebied niet expliciet rekening gehouden met de te gebruiken materialen in de te realiseren gebouwen of bouwwerken en verhardingen. Er werd niet gestreefd naar het gebruik van duurzame bouwmaterialen om schoon regenwater in het gebied te conserveren. Mochten in de loop der tijd herstructurering of daar waar mogelijk inbreiding en uitbreiding (locaties met wijzigingsbevoegdheid) plaatsvinden, dan wordt de nadruk gelegd op het gebruik van duurzame bouwmaterialen. De gemeente heeft immers de uitgangspunten van het convenant Duurzaam bouwen onderschreven.

Wateraanvoer en -afvoer

Op dit moment wordt bij de afvoer van water aangesloten bij het bestaande waterhuishoudkundige systeem. Indien hier sprake is van een verandering, dan zullen in het plangebied waterbeheersingsmaatregelen worden getroffen.

In het algemeen kan worden gesteld dat, indien in de toekomst wijzigingen plaatsvinden die van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie, in overleg met het waterschap zal worden gekeken naar een juiste oplossing. Dit vergt verder geen nadere regeling in het bestemmingsplan.

De kwantitatieve stedelijke wateropgave

Het waterschap Noorderzijlvest is voornemens in 2006 een methodiek op te stellen voor het bepalen van de kwantitatieve stedelijke wateropgave. Zodra de methodiek is vastgesteld, gaat het waterschap, tezamen met de gemeente, de ruimteclaim voor het plangebied bepalen.

Conform de afspraken in het RBW en het Waterplan Noordenveld wordt, in geval van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied, gezocht naar locaties voor het invullen van een eventueel tekort aan berging.

6.6 Archeologie

Verdrag van Malta

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten



van het verdrag krijgen hun beslag in de wijziging van de Monumentenwet.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruikgemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Nota Belvedere

Aanvullend op het archeologisch beleid is ook de nota Belvedere (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, 1999) van belang. Doelstelling van deze nota is het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvedere-gebieden.

Het Noordenveld is een dergelijk gebied en is een goed bewaard gebleven voorbeeld van het esdorpenlandschap dat kenmerkend is voor alle zandgebieden van het Drents Plateau.

Provinciaal archeologie-beleid

Uitgangspunt bij de zorg voor archeologische waarden is behoud in de bodem ter plekke en van planologische bescherming van waardevolle archeologische vindplaatsen.

Naar gelang de waarde van de archeologische vindplaatsen groter is, zal bij de bescherming van de vindplaatsen meer aandacht dienen te worden geschonken aan de ruimtelijke samenhang met de omgeving, aan restauratie en aan verantwoord beheer.

Waar mogelijk dient de planvorming voor andere doeleinden voor gebieden met archeologische waarden zodanig plaats te vinden, dat ongestoorde handhaving is verzekerd. Wanneer dit niet mogelijk is, zal de gelegenheid voor onderzoek door middel van opgraving dienen te worden geboden.

AMK

Kaart archeologische waarden

Op de Kaart archeologische waarden is de waardering van de in het plangebied gelegen archeologische monumenten weergegeven (AMK staat voor Archeologische Monumentenkaart). Deze waardering is opgesteld door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. Binnen deze waardering worden de volgende waarderingscategorieën onderscheiden.

Terreinen van zeer hoge archeologische waarde

Het betreft terreinen van nationaal belang die deels wettelijk zijn beschermd of voor bescherming in aanmerking kunnen komen. Op grond van de door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek gehanteerde criteria (kwaliteit, zeldzaamheid,



contextwaarde) zijn deze terreinen aangewezen als behoudenswaardig.

Terreinen van hoge archeologische waarde

Deze archeologische monumenten hebben een lagere score op de criteria (kwaliteit, zeldzaamheid, contextwaarde) dan de terreinen van zeer hoge archeologisch waarde. Voor een aantal terreinen geldt echter dat de exacte kwaliteit en omvang van het monument nog niet vaststaat. Op grond van een vervolgonderzoek zou een dergelijk terrein alsnog bij een hogere categorie kunnen worden ingedeeld. Een aantal terreinen kan worden geselecteerd met de bedoeling deze voor te dragen voor bescherming op grond van de Monumentenwet.

Terreinen van archeologische waarde

Dit zijn terreinen die op grond van de door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek gehanteerde criteria (kwaliteit, zeldzaamheid, contextwaarde) zijn aangewezen als archeologisch waardevol. De archeologische informatie van deze terreinen is veelal aangetast door natuurlijke erosie en/of door grondwerkzaamheden. Toch is niet uit te sluiten dat er nog belangrijke archeologische resten aanwezig kunnen zijn.

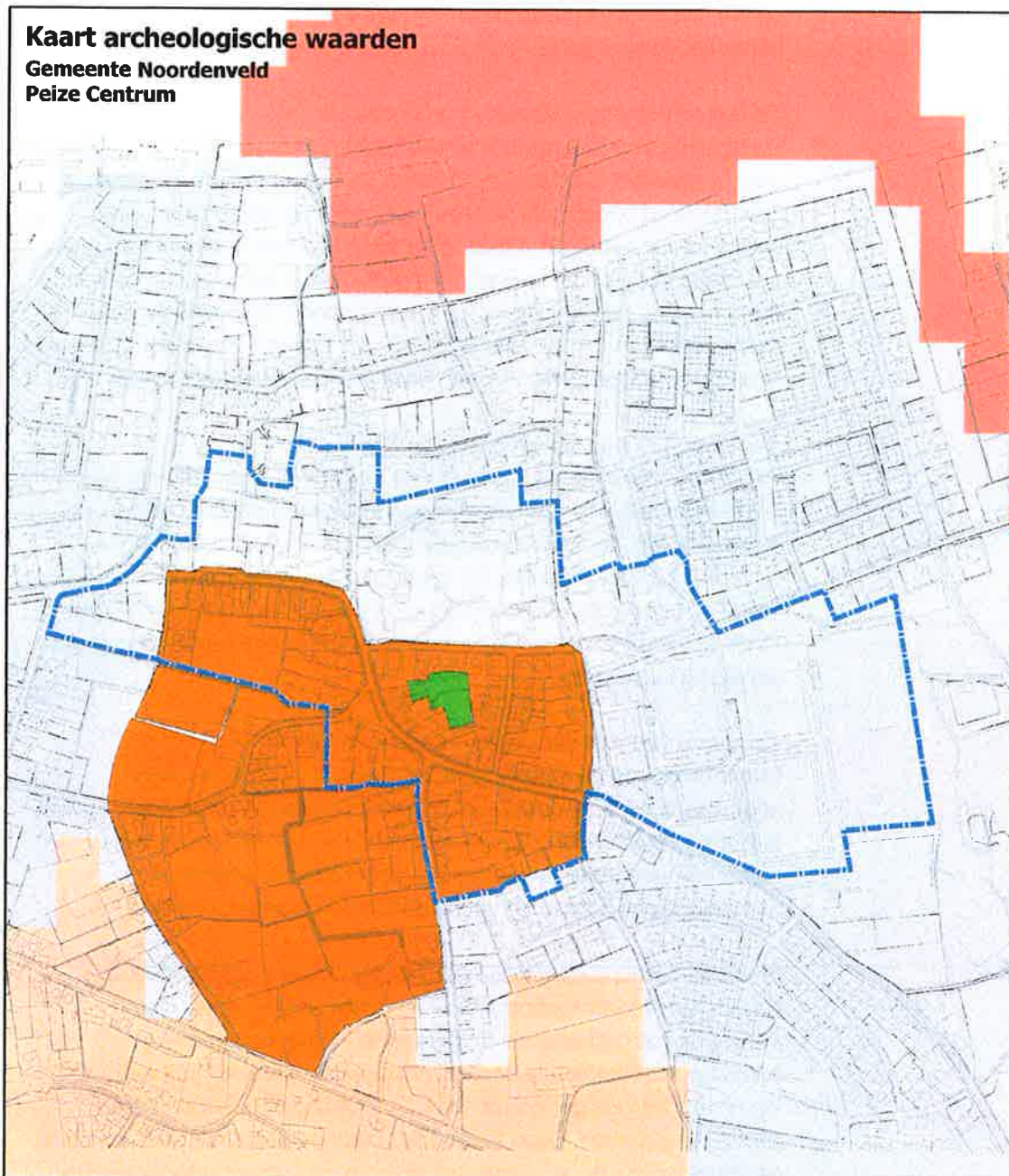
Terreinen van archeologische betekenis

Naast de gewaardeerde terreinen bestaat er nog een categorie ongewaardeerde vindplaatsen. Deze zijn op de kaart aangegeven als terreinen van archeologische betekenis. Het betreft terreinen waar op grond van gedane vondsten en/of waarnemingen (meer) archeologische sporen en vondsten kunnen worden verwacht.

IKAW

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig zijn te karteren. Om greep te krijgen op deze nog onbekende informatie is door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) uitgegeven. Deze kaart geeft een beeld van het bodemarchief dat complementair is aan de Archeologische Monumentenkaart. De legenda-eenheden van de kaart geven de kans op, of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer.

Kaart archeologische waarden
Gemeente Noordenveld
Peize Centrum



Legenda
AMK (ROB)

-  archeologische betekenis
-  archeologische waarde
-  hoge archeologische waarde
-  zeer hoge archeologische waarde

IKAW

-  niet gekarteerd
-  lage trefkans
-  middelhoge trefkans
-  hoge trefkans
-  water



Vertaling naar het bestemmingsplan

Onderhavig plan is in essentie een conserverend plan.
Ontwikkelingen zijn slechts op bescheiden schaal en veelal onder voorwaarden mogelijk.

AMK

Alle archeologisch waardevolle terreinen, alsmede de terreinen van archeologische betekenis zijn op de Kaart Archeologische Waarden aangeduid. Deze aanduiding geeft op zichzelf echter nog geen sturing aan de wijze van gebruik van het terrein.

Archeologisch waardevol terrein

Zoals eerder gesteld, gaat het bij terreinen van zeer hoge en hoge archeologische waarde en terreinen van archeologische waarde om terreinen waarvan bekend is dat zich ter plaatse archeologische waarden bevinden. In het plangebied komt een terrein van hoge archeologische waarde voor. Deze is als zodanig op de Kaart archeologische waarden aangegeven.

Terreinen van archeologische betekenis

Er is in het plangebied een terrein van archeologische betekenis bekend. Het betreft een terrein waar op grond van gedane vondsten en/of waarnemingen (meer) archeologische sporen en vondsten kunnen worden verwacht.

IKAW

Het plangebied is niet gekarteerd. Voor dit deel dient ingeval van nieuwe ontwikkelingen te worden uitgegaan van de voor de naastgelegen gronden gegeven verwachtingswaarde.

Regeling in het
bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan is de verwachtingswaarde van de omliggende gebieden als uitgangspunt genomen voor de regeling. Aangezien het hierbij gaat om hoge tot middelhoge verwachtingswaarden wordt voor de binnen het plangebied gelegen gronden zonder kartering een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Voor de in het plangebied voorkomende archeologische waarden is ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. In beide gevallen geldt deze voor alle bodembewerkingen dieper dan 0,3 m en breder dan 1 m.

Hiermee geldt de verplichting tot een aanlegvergunning voor het gehele plangebied. Voor de duidelijkheid is het gebied dat een vermelding heeft op de AMK op de plankaart voorzien van de aanduiding "archeologisch waardevol terrein". In overleg met de provinciaal archeoloog zal per geval worden bepaald of archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Voor de bouw van de Centrumschool en de Eskampen is afzonderlijk archeologische onderzoek verricht. Dit onderzoek wordt als losse bijlage bij voorliggend bestemmingsplan ter inzage gelegd. De geadviseerde archeologische begeleiding zal worden uitgevoerd.

6.7 Ecologie

6.7.1 Inleiding

In het kader van dit geactualiseerde, maar vooral conserverend bestemmingsplan is het van belang te kijken naar het al dan niet voorkomen van en eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur, speciale beschermingszones en Natuurmonumenten. Tevens dient een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen. Met het plan worden geen grootschalige nieuwe planologische ontwikkelingen voorzien. Het plangebied heeft als voornaamste functies "wonen" en "centrumvoorzieningen".

Bodem en water

Peize is ontstaan en grotendeels uitgebouwd op een terreinhoogte waarvan de massa bestaat uit potklei en in mindere mate keileem. Met name waar de potklei aan de oppervlakte ligt, ontstaan bijzondere vegetaties die ruimte geven aan te beschermen natuurwaarden. In grote delen van het plangebied ligt echter een deklaag van enigszins lemig fijn zand aan het oppervlak. Daarin hebben zich podzolprofielen ontwikkeld, wat algemeen is voor de Drentse hoogvlakten. Op de oude akkerbouwgebieden zijn dit Loo- en Holtpodzolen. Door het intensieve gebruik zijn hier zelden bijzondere vegetaties te vinden. De beekdalen kennen Beek- en Gooreerdgronden in lemig fijn zand. Hierop ligt grasland en staan houtsingels, waarin afhankelijk van de waterstanden, wel bijzondere soorten kunnen voorkomen. Het plangebied is een grotendeels infiltratiegebied. Dat gaat in het algemeen samen met diepliggende grondwaterstanden. Door de waterstagnerende potklei en keileem kan er echter plaatselijk het gevallen hemelwater lang blijven staan. Het plangebied is een deel van het voedingsgebied voor de aangrenzende beeklopen. Dat zorgt voor beïnvloeding van gebieden buiten het plangebied wanneer aan de infiltratiecapaciteit wat verandert.

Het huidige plangebied

Uit de topografische atlas (2001) blijkt dat aansluitend aan dit plangebied momenteel grotere groene gebieden aanwezig zijn. Op wat gazon en vijvers na ligt dit opgaande groen vooral langs de rand van het plangebied.

De gronden in de directe omgeving van het plangebied worden volgens kaart 7 "de Ecologische Hoofdstructuur" uit het Provinciaal omgevingsplan (juli 2004) aangeduid als gebied met botanische waarden voor sloten en aan de zuidwestzijde van het plangebied met relatief veel bosjes en houtwallen.

Volgens de ontwikkelingskaart 3 uit het Provinciaal omgevingsplan worden de gronden van en in de omgeving van het plangebied aangeduid als infiltratiegebied (wegzijging van hemelwater).

6.7.2 Onderzoek

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is geen formeel vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. Indien in de toekomst in het gebied ingrepen zullen plaatsvinden, zal op dat moment onderzoek worden gedaan.

6.7.3 Beleid

Gebiedsbescherming

Natura 2000-beleid

Natura 2000 is een initiatief in natuurbescherming op Europees niveau om te komen tot een netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden bestaan uit de speciale beschermingszones voor natuurlijke habitatten op grond van de Europese Habitatrichtlijn (1992) en de Vogelrichtlijngebieden aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn (1979).

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebied, natuurontwikkelingsgebieden, begrensde beheergebieden en robuuste verbindingzones.

Natuurbeschermingswet

In 1968 is de Natuurbeschermingswet van kracht geworden. Op grond hiervan zijn natuurgebieden aangewezen als beschermd Natuurmonument (of bestaande Staatsnatuurmonument). Op deze manier worden deze kwetsbare of bedreigde natuurgebieden beschermd.

Een ruimtelijke ingreep in of een externe activiteit met effecten op beschermde gebieden uit het Natura 2000-beleid en Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om dwingende redenen van zwaarwegend maatschappelijk belang. Er moet worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief bestaat en dat alle schade wordt gecompenseerd.



In of in de nabijheid van beschermde natuurgebieden geldt het “nee, tenzij”-regime. Nieuwe plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Hiervan kan alleen worden afgeweken als er geen reële alternatieven zijn én sprake is van redenen van groot openbaar belang. In dat geval moet de initiatiefnemer maatregelen treffen om de nadelige effecten weg te nemen of te ondervangen. Waar dat niet volstaat, moet de initiatiefnemer compenseren door het realiseren van gelijkwaardige gebieden. Dat moet het liefst in of nabij het aangetaste gebied. Het bevoegd gezag ziet erop toe dat dit ook werkelijk gebeurt.

Conclusie
gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van en grenst niet aan een in het kader van de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn aangewezen gebied. Het meest nabijgelegen Vogelrichtlijngebied is het Leekstermeer (ongeveer 4 km). Het meest nabijgelegen Habitatrichtlijngebied betreft het Norgerholt.

Het plangebied is ook geen onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur (Structuurschema Groene Ruimte) en sluit niet aan de Ecologische hoofdstructuur. Wel ligt het gebied tussen de Ecologische Hoofdstructuur van het Peizerdiep aan de westzijde en het Eelderdiep aan de oostzijde.

Uit de ligging van het plangebied vloeit geen directe gebiedsbescherming voort. Gezien de al bestaande grote mate verharding en verstening is ook de invloed via infiltratie van hemelwater in het plangebied op het beekdal verwaarloosbaar. Wel dient er bij ruimtelijke ingrepen in de directe omgeving ervan rekening te worden gehouden met de externe werking die uitgaat van ingrepen op de beschermde gebieden.

Gezien de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, de afstanden, de al aanwezige infrastructuur tussen het plangebied en de beschermde gebieden, zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor de beschermde gebieden.

Soortbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Deze soorten worden opgesomd in de "lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten". Deze zorgplicht betekent dat een ontheffing van het verbod op verstoren (of erger) alleen kan worden verleend, als geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van



instandhouding van de soort. Deze voorwaarde geldt voor alle beschermde soorten.

Gezien de aard van het plangebied, het betreft bijna geheel bebouwd terrein en het feit dat er geen grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden, worden de eventueel voorkomende beschermde soorten waarschijnlijk niet bedreigd. Het lijkt gezien het gebruik van het plangebied in de verwachting dat voornamelijk licht beschermde dieren en planten hier voorkomen.

In de soortengroepen reptielen, vissen en libellen zijn geen beschermde soorten in het plangebied bekend en waarschijnlijk aanwezig die worden bedreigd als gevolg van de geplande werkzaamheden.

6.8 Externe veiligheid

Bij beslissingen op het gebied van ruimtelijke ordening spelen risico's van een inrichting voor haar omgeving een belangrijke rol. Daarom zijn normen voor externe veiligheid opgesteld. Deze normen zijn opgesteld voor twee risicomaten: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico geeft burgers in hun directe woonomgeving een minimum beschermingsniveau. Het groepsrisico heeft tot doel dat de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers expliciet wordt afgewogen en verantwoord.

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. De plaatselijke bedrijvigheid is geconcentreerd op het bedrijventerrein De Westerd, dat op ruime afstand van dit plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van het dorp. De risicocontouren rond een LPG-verkooppunt aan de rondweg raken dit plangebied dan ook niet.

Door de ligging van beide rondwegen aan de westzijde van de kern op ruime afstand van dit plangebied, behoeft het groepsrisico ook niet verder te worden onderzocht.

6.9 Luchtkwaliteit

Europees beleid

Het Europees beleid op het gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit 1999/30. Hierin staan de luchtkwaliteitsnormen centraal, normen die aangeven waaraan de kwaliteit van de lucht in de lidstaten op een bepaald moment moet voldoen. Omdat sprake is van een kaderrichtlijn, bevat deze Europese richtlijn die luchtkwaliteitsnormen niet zelf. Wel biedt de kaderrichtlijn de juridische basis voor het vaststellen van zulke normen in zogenaamde "dochterrichtlijnen". Elke lidstaat moet dus zelf luchtkwaliteitsnormen vaststellen.

Naast beleid voor de luchtkwaliteit is door de EU ook beleid opgezet voor het terugdringen van de voertuigemissies (97/24/EG voor motoren, 97/68/EG voor werktuigen en grote voertuigen en 98/69/EG voor personenauto's). In deze richtlijnen zijn normen opgenomen waaraan de emissies van de voertuigen moeten voldoen. Deze lopen parallel aan de zogenaamde Euro-3 norm, die aangeeft hoeveel luchtvervuilende stoffen een motor mag emitteren. De eisen in deze norm moeten in 2005 worden gehaald.

Lucht

In het Besluit luchtkwaliteit 2005, zijn normen opgenomen voor een aantal luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Voor de stoffen zwaveldioxide (SO₂) stikstofoxide (NO), stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes/fijn stof (PM₁₀) zijn deze landelijke normen gebaseerd op Europese regelgeving (de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit 1999/30). In het besluit zijn ook de reeds bestaande Nederlandse normen opgenomen voor koolmonoxide (CO) en benzeen.

Gelet op de opzet van dit bestemmingsplan, namelijk primair een actualisering van de bestaande situaties, is dit aspect niet verder uitgezocht. Wel zal bij de toekomstige ontwikkelingen aandacht aan deze materie dienen te worden besteed.

6.10 Duurzaamheid

Normaliter dient in verband met de nieuwe ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan duurzaamheid. Ondanks dat het onderhavige bestemmingsplan een actualisering betreft, wordt volledigheidshalve een aantal aspecten betreffende duurzaamheid, die de gemeente normaal gesproken meeneemt in het opstellen van een bestemmingsplan, meegenomen.

Het streven van de gemeente is een kwalitatief hoogwaardig leef- en woonmilieu te creëren. Hierbij wordt zeker gedacht aan het milieu, de veiligheid van de leefomgeving en het behouden en versterken van de ruimtelijke omgeving.

De provincie vraagt van de gemeenten en de waterschappen bij voorbereiding en uitvoering van hun plannen voor nieuwbouw en herstructurering uit te gaan van de principes van duurzaam bouwen. De gemeente Noordenveld hecht veel waarde aan een duurzame ontwikkeling van woon- en werkgebied en heeft dan ook de uitgangspunten van het convenant Duurzaam bouwen onderschreven.

■
Bij de stedenbouwkundige invulling van een nieuwbouwlocatie, met inachtneming van de technische, verkeerskundige en financiële randvoorwaarden, wordt dan ook gestreefd naar een optimale wijze van integreren van milieudoelstellingen. Ten aanzien van de inrichting van een nieuwbouwlocatie kunnen bezonning (energiebesparing), spaarzaam drinkwatergebruik, verantwoord materiaalgebruik, duurzaam gescheiden rioleringsstelsel, opvang en buffering van dak- en verhardingswater worden genoemd.

Aangezien het bij deze herziening van gedateerde plannen in Peize om een actualisering gaat, is een exploitatieopzet niet aan de orde.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van woensdag 22 november 2006 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Daarnaast is op 4 december 2006 een inspraakavond gehouden. Tevens is het plan verzonden aan de diverse overleginstanties in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

De binnengekomen reacties zijn van een gemeentelijke reactie voorzien in het "Eindverslag van de inspraak en de resultaten van het overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening". Dit document is als bijlage in het plan opgenomen.

■ *

Bijlagen

..... *

Waterschap NOORDERZIJLVEST

106.01979



Gemeente Noordenveld
T.a.v. mevrouw L. Beerlink
Postbus 109
9300 AC RODEN

GEMEENTE NOORDENVELD	
Class.nr.	
Mf.	
10 MAART 2006	
2/2006	paraaf voor archief
W. Beerlink	

Bezoekadres:
Stadhouderslaan 1
9300 AC Groningen
Postadres:
Postbus 109
9300 AA Groningen
Telefoon: (050) 304 80 11
Fax: (050) 304 82 36
E-mail: info@noorderzijlvest.nl
Internet: www.noorderzijlvest.nl



Uw brief van: 31 januari 2006

Uw kenmerk: -

Groningen, 9 maart 2006

Ons kenmerk: 06-809/0877

Behandeld door: G. Zeemans

Bijlage(n): -

Onderwerp: bestemmingsplan Peize centrumgebied

Geachte mevrouw Beerlink,

Op 1 februari 2006 hebben wij een exemplaar ontvangen van het ontwerp-bestemmingsplan van Peize centrumgebied, met het verzoek een reactie te geven. Graag geven wij invulling aan dit verzoek.

In paragraaf 4.3 'Beleid Waterschap Noorderzijlvest' is reeds aangegeven dat de afvoer van water uit het gebied in de toekomst niet toe mag nemen. Naast compensatie van uitbreiding van verhard oppervlak, betreft dit tevens het vasthouden en/of bergen van de verwachte extra neerslag als gevolg van de klimaatveranderingen. Het invullen van deze 'extra' bergingsopgave maakt onderdeel uit van de stedelijke wateropgave. Wij achten het gewenst in dit bestemmingsplan reeds kort in te gaan op de stedelijke wateropgave en de mogelijke ruimtelijke consequenties.

Ook in het Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW), dat op 15 september 2005 is vastgesteld en mede is ondertekend door uw gemeente, zijn afspraken gemaakt over (het proces rondom) de stedelijke wateropgave. Een korte toelichting op de stedelijke wateropgave is opgenomen in bijgevoegde bijlage 1. In verband met genoemde afspraken in het RBW stellen wij voor om, vooruitlopend op de bepaling van de opgave voor het plangebied, het volgende op te nemen in de plantoelichting van het bestemmingsplan:

De kwantitatieve stedelijke wateropgave

Het waterschap Noorderzijlvest is voornemens in 2006 een methodiek op te stellen voor het bepalen van de kwantitatieve stedelijke wateropgave. Zodra de methodiek is vastgesteld, gaat het waterschap, tezamen met de gemeente, de ruimteclaim voor het plangebied bepalen. Conform de afspraken in het RBW en het Waterplan Noordenveld wordt, in geval van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied, gezocht naar locaties voor het invullen van een eventueel tekort aan berging.

Waterschap NOORDERZIJLVEST

Wij verzoeken u de inhoud van deze brief te beschouwen als een zienswijze in de zin van artikel 23 van de WRO, gericht op het ontwerp bestemmingsplan, en de inhoud van dit schrijven als zodanig bij de definitieve vaststelling van het plan te betrekken.

Het bovenstaande in beschouwing nemende kunnen wij instemmen met het plan.

Mocht u naar aanleiding van dit schrijven nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer G. Zeemans, telefoonnummer 050 - 304 8307.

Namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Groen', written over a horizontal line.

H. Groen,
afdelingshoofd Onderzoek & Planvorming

Bestemmingsplan
Peize
centrumgebied

Eindverslag van de inspraak

&

Resultaten overleg

ex artikel 10

Besluit op de ruimtelijke ordening

mei 2007

INHOUD

1. Inleiding	pag.	3
2. Zlenswijzen	pag.	5
3. Overleg ex artikel 10 Bro	pag.	7

Bijlagen: **Zlenswijzen**
 Overlegreacties ex artikel 10 Bro

1. Inleiding

Aanleiding tot het bestemmingsplan

Mede op basis van een rapportage van de Inspectie voor de Ruimtelijke Ordening van eind 2001 is duidelijk geworden, dat actualisering van een groot aantal bestemmingsplannen noodzakelijk is. In januari 2002 heeft de gemeenteraad een actualiseringsprogramma vastgesteld, dat ertoe moet leiden, dat in 2005 alle bestemmingsplannen in de gemeente Noordenveld niet alleen zijn geactualiseerd, maar ook zoveel mogelijk zijn gedigitaliseerd. Het eindresultaat van deze operatie moet zijn, dat gelijkwaardige situaties waar dan ook in de gemeente, zoveel mogelijk op dezelfde manier worden geregeld. Inmiddels is gebleken dat dit niet haalbaar is. Het streven is erop gericht om in 2007 de actualisatie af te ronden.

Plangebied en strekking van het voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan bevat een planologische regeling voor het centrumgebied van Peize.

Het plan voorziet voornamelijk op de vastlegging van de bestaande situatie. Voor twee gebieden is hierop een uitzondering gemaakt. Het betreft hier de locatie Raadhuisstraat/Zonnehof en de locatie van de huidige Centrumschool aan de Kerkstraat. Een herinvulling van deze locaties zal de komende tijd aan de orde komen.

Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Peize centrumgebied heeft met ingang van woensdag 22 november 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis en in de openbare bibliotheek te Peize. Daarnaast is op 4 december 2006 een inspraakavond gehouden waarop een mondelinge reactie op het plan kon worden gegeven. Er is één schriftelijke reactie ingediend. Voorts zijn tijdens de inspraakavond opmerkingen geplaatst waarvan verslag is gemaakt. Tot slot is overleg gevoerd met dorpsbelangen Peize.

De inhoud van de ingebrachte zienswijzen zullen in het volgende hoofdstuk kort worden weergegeven, voorzien van de reactie van het college van burgemeester en wethouders hierop.

Overleg ex artikel 10 Bro

Op 15 november 2006 is het voorontwerp van het bestemmingsplan ten behoeve van het overleg ex artikel 10 Bro toegezonden aan de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen (CARP), Waterschap Noorderzijlvest, VROM-Inspectie regio Noord, Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Ministerie van Economische Zaken, Molenstichting Drenthe en Kamer van Koophandel.

Dit is gebeurd met het verzoek om voor 1 maart 2007 te reageren en met de mededeling dat wanneer voor deze datum niets zou zijn vernomen, aangenomen zou worden dat men kon instemmen met de inhoud van het bestemmingsplan.

Het ministerie van Economische Zaken en de Kamer van Koophandel hebben niet gereageerd, zodat ervan mag worden uitgegaan dat deze partijen instemmen met de inhoud van het plan.

Het Waterschap Noorderzijlvest heeft schriftelijk aangegeven dat zij geen op- of aanmerkingen bij dit bestemmingsplan had.

De CARP, de VROM-Inspectie regio Noord mede namens de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten en de molenstichting Drenthe hadden op- of aanmerkingen, die in hoofdstuk 3 aan de orde zullen worden gesteld.

Nieuwe ontwikkelingen en wijzigingsbevoegdheden

Voorafgaand aan de behandeling van de zienswijzen en overlegreacties, dient het volgende te worden opgemerkt.

Zoals hiervoor vermeld, is in het voorontwerpbestemmingsplan twee locaties aangegeven waarvan de bestemming in de toekomst met toepassing van artikel 11 WRO kan worden gewijzigd.

In de periode na de tervisielegging van dit voorontwerpbestemmingsplan is steeds duidelijker naar voren gekomen, dat een actualiseringsplan niet het geëigende middel is om dit soort nieuwe ontwikkelingen te regelen, dan wel daar een voorschot op te nemen. Behalve dat de kans groot is, dat belanghebbenden er zich onvoldoende van bewust zijn dat deze ontwikkelingen deel (kunnen) uitmaken van een actualiseringsplan, kan het ook leiden tot een onnodige vertraging van de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Het college heeft derhalve besloten om de wijzigingsbevoegdheden uit dit bestemmingsplan te halen.

Dit betekent niet, dat de in het voorontwerp aangegeven locaties niet herontwikkeld zullen gaan worden. Op het moment dat een gebied voor herontwikkeling in aanmerking komt – bijvoorbeeld vanwege staken van het huidige gebruik – zal ten behoeve hiervan een aparte zelfstandige planologische procedure worden gevolgd. Gedacht kan worden aan een vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19, lid 1, WRO.

Vorengaande betekent overigens niet, dat in geen enkel actualiseringsplan nieuwe ontwikkelingen kunnen worden meegenomen. Wanneer sprake is van nieuwe ontwikkelingen, die in een ander kader al uitgebreid aan de orde zijn geweest en waarvan duidelijk is geworden dat deze worden gedragen door alle betrokken partijen, dan worden deze meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het grotere gebied. Hierbij kan worden verwezen naar de nieuwe locatie van de obs De Eskampen. Hiervoor is de vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19, lid 1 WRO nagenoeg afgerond. De uitkomsten van de inspraakmogelijkheden geven aanleiding om te veronderstellen dat deze ontwikkeling door alle partijen wordt gedragen. Derhalve wordt de nieuwbouwlocatie in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

2. Zienswijzen

Mondelinge zienswijzen

Tijdens de inspraakavond op 4 december 2006 worden de navolgende zienswijzen ingebracht.

De heren **Lulnge, De Vries, Arnolli en Koekoek**, wonende resp. Schoolstraat 20, Eikenlaan 45, Schoolstraat 11 en Schoolstraat 28 te Peize:

Na wijziging van de bestemming van de locatie van de oude Centrumschool wordt een bebouwingspercentage van ten hoogste 70 % en een bouwhoogte van maximaal 10 meter toestaan. Bij de overige bestemmingen is dit 50% en 9 meter. Zij zijn van mening dat dit percentage en deze hoogte voldoende is.

Reactie van het college:

In zijn algemeenheid is voor maatschappelijke voorzieningen een ruimere maatvoering gewenst. Indien op voorhand de nodige beperkingen worden opgelegd, kan dit tot een belemmering in de verdere planontwikkeling leiden. Op dit moment is nog geen duidelijkheid over de daadwerkelijke invulling van het gebied. Echter zoals in de inleiding is aangegeven, worden de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan gehaald. Dit betekent, dat op de locatie in dit bestemmingsplan alleen de bestemming overeenkomstig het huidige gebruik wordt gelegd.

De heer **J. Bezema**, Oostingslaan 1 te Peize maakt op 27 november 2006 de volgende opmerkingen.

- a. De horecabestemming en het bouwvlak van het perceel van Hoofdstraat 52 te Peize dient te worden uitgebreid tot achter de huidige bebouwing.
- b. Hoofdstraat 3 is een rijksmonument;
- c. Een bestemming "Centrumdoeleinden" voor de molen aan de Hoofdstraat ligt meer voor de hand dan de huidige woonbestemming.
- d. De Groningerweg is altijd een toegangsweg van en naar Groningen geweest.
- e. De naamgeving van Burchtlaan dient Burchtlaantje te zijn.
- f. Er is geen bouwvlak rondom de v.m. brandweerkazerne aan de Raadhuisstraat gelegd.

Reactie van het college:

- a. Het ontwerpbestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
- b. Dit is een terechte opmerking en zal als zodanig in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- c. In het oude bestemmingsplan had de molen een bestemming "Verzorgende bedrijven". Mee gelet op het gebruik van de afgelopen jaren is de bestemming "Centrumdoeleinden" meer voor de hand liggend en zal dienovereenkomstig worden aangepast.
- d. De toelichting zal hierop worden aangepast.
- e. Bij raadsbesluit van 15 april 1952 is de naam Burchtlaantje toegekend. De toelichting alsook de plankaart zullen hierop worden aangepast.
- f. Het bouwvlak zal worden aangegeven.

Schriftelijke zienswijzen

Gedurende de periode waarin het bestemmingsplan ter inzage lag, is één schriftelijke zienswijze ingediend. Hierna volgt hiervan een weergave en de reactie van het college van burgemeester en wethouders hierop.

1. de heer **J. H. Bodewes**, Boerakkerweg 1, 9321 EL Peize, bij brief van 30 november 2006 (ingeboekt onder nummer i06.08061):

Na de nieuwbouw van de obs De Eskampen wordt de huidige school overbodig. Hierdoor kan een herinvulling van deze locatie plaatsvinden. Voorgesteld wordt de vrijkomende ruimte te benutten voor parkeergelegenheid en groenvoorziening.

Reactie van het college:

Over de herinvulling van de oude locatie van de obs De Eskampen heeft op dit moment nog geen besluitvorming plaatsgevonden zodat dit onderwerp ook niet in dit bestemmingsplan kan worden verwerkt.

3. Overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

Hierna volgt een weergave van de opmerkingen van de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van de provincie Drenthe (CARP), De VROM-Inspectie regio Noord en de Molenstichting Drenthe (voor zover deze gevolgen zouden moeten hebben voor de inhoud van het plan) en de reactie van het college van burgemeester en wethouders hierop.

Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van de provincie Drenthe, bij brief van 6 februari 2007 (ingeboekt onder nummer i07.01116):

Cultuurhistorie

a. De cultuurhistorische waarde van het oude centrum van Peize wordt onvoldoende beschermd. Naast een dubbelbestemming wordt voorgesteld de voorschriften beter op de toelichting af te stemmen.

Reactie van het college:

Ondanks het feit dat in Peize geen sprake is van een beschermd dorpsgezicht zal de suggestie tot het opnemen van een dubbelbestemming worden overgenomen. Middels deze dubbelbestemming worden de cultuurhistorische kenmerken van het centrum van een beschermende regeling voorzien. Hierbij zal afstemming met de beschrijving in de toelichting worden gezocht.

b. Cultuurhistorisch ligt het voor de hand om het open gebied, aan de zuidwestzijde van het plangebied, in dit bestemmingsplan mee te nemen.

Reactie van het college:

De begrenzing van dit bestemmingsplan is bepaald door de vaststelling van de omliggende bestemmingsplannen. Het open gebied aan de zuidwestzijde van het plangebied is meegenomen in het bestemmingsplan "Woonwijken Peize" welke in 2003 is vastgesteld.

c. De "karakteristieke" panden kunnen worden beschermd middels het stellen van nadere eisen aan goot- en bouwhoogte en de dakvorm. Een sterkere bescherming wordt voorgestaan.

Reactie van het college:

Het bestemmingsplan voor het centrum van Peize is er een in een lange reeks van herzieningen. Hierbij wordt ernaar gestreefd de regeling voor de kernen in gelijke gevallen een gelijke inhoud te geven. De regeling voor karakteristieke panden is dan ook conform eerdere plannen opgenomen. Om tegemoet te kunnen komen aan de opmerking is de regeling als volgt aangescherpt. Bij recht zijn de bouwmogelijkheden voor de karakteristieke panden beperkt tot de bestaande verschijningsvorm. Hieraan gekoppeld kan vrijstelling worden verleend waarmee afwijkingen kunnen worden gerealiseerd mits aan de verschijningsvorm geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

d. De panden Hoofdstraat 50 en 52 vormen met de kerk en de voormalige brink een belangrijke historische cluster. Deze twee zouden dan ook als karakteristiek aangemerkt moeten worden.

Reactie van het college:

Beide panden komen niet voor op de lijst van het Monumenten Inventarisatie Project. Voor alle gemeentelijke plannen is deze inventarisatie als uitgangspunten genomen voor het toekennen van de aanduiding 'karakteristiek'. In voorliggend geval wordt echter de mening van de commissie gedeeld. De panden zullen dan ook als karakteristiek worden aangemerkt.

e. De twee locaties met een wijzigingsbevoegdheid liggen in het historisch centrum van Peize. Het is dan ook gewenst een nadere uitwerking en een goede omgevingsanalyse als

basis te gebruiken. Ook de toegestane bouwhoogte, de molenbiotoop en de woningaantallen zouden hierop moeten worden afgestemd.

Reactie van het college:

Voor deze opmerking verwijzen wij naar de inleiding van dit rapport en het daarin gestelde ten aanzien van de wijzigingslocaties. De opmerkingen zullen worden betrokken bij de verdere planvorming voor deze locaties. In dit kader wordt hieraan geen nadere aandacht gegeven.

Archeologie

a. De IKAW-waarden zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan. Derhalve ontbreekt een aanlegvergunningstelsel voor deze gebieden. Aangezien het om ongekarteerd gebied gaat, dienen de waarden van de omliggende gronden als uitgangspunt genomen te worden.

Reactie van het college:

Binnen het plangebied komen geen IKAW-waarden voor. De omliggende gronden kennen een hoge tot middelhoge verwachtingswaarde. Gelet hierop zal de aanlegvergunningsplicht voor bodembewerkingen ook van toepassing worden verklaard op de niet gekarteerde gronden.

b. In de voorschriften wordt geen melding gemaakt van de noodzaak tot een verkennend archeologisch onderzoek bij ontwikkelingen welke via de wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt.

Reactie van het college:

Verwezen wordt naar de inleiding van dit rapport en het daarin gestelde ten aanzien van de wijzigingslocaties.

b. Het archeologisch vooronderzoek voor de beoogde nieuwbouw van de Centrumschool en de Eskampen ontbreekt. In het bestemmingsplan wordt niet nader ingegaan op het advies dat uit het onderzoek naar voren kwam.

Reactie van het college:

Het vooronderzoek is uitgevoerd in het kader van de zelfstandige projectprocedures voor de realisatie van de schoolvoorzieningen. In het bestemmingsplan zal een duidelijke verwijzing naar deze procedures en bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen worden opgenomen. Verder wordt in de toelichting toegezegd dat de geadviseerde archeologische begeleiding bij de nog te bouwen school zal plaatsvinden.

c. Het sportveldencomplex kan worden aangemerkt als een “zone van hoge archeologische verwachting” Bescherming van deze verwachting zou kunnen plaatsvinden middels een aanlegvergunningstelsel waarbij een archeologisch vooronderzoek gevraagd kan worden.

Reactie van het college:

Zoals uit de reactie hierboven blijkt, zal ook voor de niet gekarteerde delen van het centrum van Peize een aanlegvergunningplicht worden opgenomen. Hiermee wordt dus reeds aan opmerking voldaan.

Gemeentelijk woonplan

a. In de woonvisie Noordenveld wordt geen rekening gehouden met de woningaantallen in Peize en Norg. Hierdoor zijn de woningbouwmogelijkheden niet door de gemeenteraad vastgesteld. De woningaantallen worden vervolgens gerelateerd aan de ontwerp-opgave vanuit de regiovisie Groningen-Assen. De uitwerking van deze ontwerp-opgave dient synchroon te lopen met de planologische woningbouwmogelijkheden.

Reactie van het college:

In de aanloop naar de vigerende woonvisie is afgesproken dat de visie zich zou beperken tot het lopende woningbouwprogramma van Noordenveld, met uitsluiting van de regiovisietaakstelling. Dit omdat het planproces van de regiovisietaakstelling nog niet was gevorderd tot bestuurlijke besluitvorming. De conclusie dat de woonvisie zich niet uitsprekt over deze taakstelling en dus ook de opgave voor Norg en Peize niet verdeelt over deze

hoofdkernen is terecht. Echter dit laat onverlet dat het vigerend bouwprogramma voor Norg en Peize waar het advies naar refereert, wel degelijk verankerd is in de woonvisie en daarmee door de gemeenteraad is geaccordeerd. In het bijzonder wordt verwezen naar paragraaf 10.2 pagina 37/38 en bijlage IV. In dit perspectief is het van belang te signaleren dat bij brief van 15 september 2006 de provincie zich positief over de woonvisie uitspreekt en vaststelt dat over het woonplan afstemming is bereikt. Slechts ten aanzien van de totale aantallen in relatie tot de regiovisie alsmede de toedeling van het contingent in Nietap wordt een voorbehoud gemaakt. Dit impliceert dat er ook afstemming is over de woningbouwvoornemens in Norg en Peize. Het voorliggende woningbouwprogramma van Norg en Peize betreft het "reguliere" bouwprogramma, wat geheel losstaat van de regiotaakstelling. Het past kwantitatief geheel binnen de POPII-contingentering zoals opgenomen in bijlage A. De regiotaakstelling wordt binnenkort opgepakt als een separate ontwerpopgave naar analogie van de ontwerpopgave Leek-Roden.

b. het is een omissie dat er geen maximum aantal te bouwen woningen wordt genoemd bij de bestemming Maatschappelijke doeleinden.

Reactie van het college

Het betreft hier de locatie van de voormalige Centrumschool. Verwezen wordt naar de inleiding van dit rapport en het daarin gestelde ten aanzien van de wijzigingslocaties.

Water

a. Het wateradvies en de hieruit voortvloeiende resultaten van het overleg met het waterschap moet integraal in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Reactie van het college:

Het wateradvies en de hieruit voortvloeiende resultaten zijn integraal in de toelichting opgenomen. Derhalve behoeft deze opmerking geen verdere reactie.

b. Ingeval er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal het waterschap hierbij moeten worden betrokken. Dit zal in de voorschriften moeten worden opgenomen.

Reactie van het college:

Verwezen wordt naar de inleiding van dit rapport en het daarin gestelde ten aanzien van de wijzigingslocaties.

Voorschriften

Voor zover nog geen reactie in bovenstaande is gegeven, worden de volgende opmerkingen genoemd:

Artikel 3.

a. slopen karakteristieke panden

De beschermende regeling voor karakteristieke panden is uitgebreid met een aanlegvergunningplicht voor het slopen van gebouwen.

b. Teneinde misverstanden te voorkomen, is het gewenst per bebouwingsvlak het bestaande aantal woningen te benoemen. Voorts zou de maat van de bestaande bouwhoogte van het bestaande gebouw van het woon-zorgcomplex moeten worden genoemd.

Reactie van het college:

Vanwege de omvang van het woningbestand in het centrumgebied van Peize is de noodzaak tot het geven van bestaande woningaantallen dan wel bestaande bouwhoogten niet relevant. Dit is voldoende duidelijk af te leiden uit de bestaande situatie zoals deze blijkt uit het bouwarchief in combinatie met kadastrale gegevens en luchtfoto's. Deze opmerking wordt niet overgenomen.

In het kader van de flora en fauna wordt geadviseerd een extra artikel voor de gewenste afstemming op te nemen.

Reactie van het college:

Er zal een afstemmingsbepaling in de voorschriften worden opgenomen.

Plankaart

Met betrekking tot de groenvoorziening wordt voorgesteld de singels op het sportveld en de binnenruimte van het woon-zorgcomplex nader te nuanceren. Dit zou ook kunnen worden meegenomen voor de langgerekte groenvoorziening aansluitend op de reeds aangegeven groenvoorziening ten noorden van de Zr. Kleveringastraat.

Reactie van het college:

Deze nuancering zal op de plankaart worden meegenomen.

Advies

De commissie vindt het noodzakelijk dat het plan voordat het in procedure wordt gebracht, op de volgende onderdelen wordt aangepast:

- Cultuurhistorie
- Archeologie
- Gemeentelijk woonplan
- Water
- Voorschriften, voor zover het de cultuurhistorie en het aantal te bouwen woningen betreft.

Verder kan de kwaliteit van het plan verbeterd worden door rekening te houden met de overige in dit advies gemaakte opmerkingen.

Molenstichting Drenthe, bij brief van 8 februari 2007 (ingeboekt onder nummer I07.01141)

De opmerkingen hebben betrekking op de wijzigingsmogelijkheid van de locaties v.m. Centruumschool en Raadhuisstraat/Zonnehof.

Reactie van het college:

Zoals eerder vermeld, is afgezien van een wijzigingsmogelijkheid voor beide locaties. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar de inleiding van dit rapport en het gestelde ten aanzien van de wijzigingslocaties.

De VROM-Inspectie Regio Noord namens De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM), bij brief van 9 januari 2007 (ingeboekt onder nummer I07.00383)

Zowel het perceel Hoofdstraat 3 alsook het kerkhof met keermuur zijn wettelijk beschermde monumenten. Een zodanige aanduiding op de kaart is op zijn plaats.

Reactie van het college:

Deze nadere aanduiding worden voor beide monumenten opgenomen.

De VROM-Inspectie Regio Noord, bij brief van 9 januari 2007 (ingeboekt onder nummer I07.00383)

In de plantoelichting wordt gerefereerd naar het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Deze is inmiddels vervangen door het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Reactie van het college:

Dit zal worden aangepast.

Alvorens het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen, zullen de hiervoor genoemde aanpassingen worden aangebracht. Ook zullen de tijdens de tervisielegging geconstateerde onjuistheden worden gecorrigeerd.

Bijlagen

- 1 Zienswijzen
- 2 Overlegreacties ex artikel 10 Bro

Verslag van de inspraakbijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied Peize op maandag 4 december 2006, om 19.30 uur in café Boonstra te Peize.

Aanwezig:

Belangstellenden: H. Winsingh, H. Halsema, H. Nieman, C. Nieman, A. Rollema-de Jong, G.I. Venema, L. Woldman, J. Luinge, A.N.van Hoof, G.H. de Weger, R. opdenDries, Gorter, J. Luinge, J. Wolters, J.R.Arnolli, C. Arents, D. Vries, J.H. Bodewes, W.E. Koekoek, G. Doornbosch, R. Luders, G.H. Hartholt, A.M. van Schaik.

Namens de gemeente: de heer J. Kemkers (portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening) en mevrouw L. Beerlink (afdeling Bouwen en Wonen).

De heer **Kemkers** opent de bijeenkomst en heet een ieder van harte welkom.

Vervolgens geeft hij de inhoud van het bestemmingsplan en de te volgen procedure weer.

Dit bestemmingsplan omvat de oorspronkelijke kern van Peize. In grote lijnen voorziet het plan in het vastleggen en regelen van de bestaande situatie.

Het bestemmingsplan maakt deel uit van een hele reeks zogenaamde actualiseringsplannen.

Voor het grondgebied van de gemeente Noordenveld gold een groot aantal bestemmingsplannen.

Doordat het ene plan veel ouder was dan het andere en omdat de plannen door de drie v.m. gemeenten (Norg, Peize en Roden) waren gemaakt, werden gelijke situaties soms heel verschillend geregeld. Zo kon het voorkomen dat in een woonwijk in Peize op basis van het bestemmingsplan 60 vierkante meters aan bijgebouwen gerealiseerd mocht worden, terwijl in een woonwijk in Norg maar 45 vierkante meters gebouwd mocht worden.

Om een eind te maken aan deze – met name voor de burger oneerlijke – situatie in regelingen, heeft het gemeentebestuur besloten om voor het hele grondgebied van de gemeente nieuwe bestemmingsplannen te gaan maken. Uitgangspunt hierbij is dat gelijke gevallen gelijk geregeld gaan worden. Deze vernieuwing van bestemmingsplannen wordt ook wel "actualisering" genoemd.

Het gaat dus om het vastleggen en regelen van de bestaande situatie. Toch is besloten om ook een tweetal nieuwe ontwikkelingen waarover al een en ander bekend is, mee te nemen. Het gaat om de lokatie van de "voormalige" Centrumschool en de herinvulling van de Raadhuisstraat/Zonnehof. Zodra bekend is wat hier precies gaat gebeuren kan het bestemmingsplan worden gewijzigd. Hiervoor zal een aparte procedure worden gevolgd. Uitgangspunt hierbij is dat de wijziging betrekking heeft op sec de oude lokatie. Zodra bekend is wat hier gaat gebeuren zal er met de buurt worden overlegd.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Centrumgebied Peize ligt ter inzage met ingang van woensdag 22 november tot woensdag 3 januari 2007. Gedurende deze periode kan een ieder een schriftelijke zienswijze indienen over de inhoud van dit bestemmingsplan.

Vanavond wordt de gelegenheid geboden om dit mondeling te doen. Ook bestaat de mogelijkheid om vragen te stellen over onduidelijkheden in het bestemmingsplan.

De verdere procedure is als volgt:

Door het college van B&W zal een reactie worden geformuleerd op de binnengekomen schriftelijke en mondelinge zienswijzen. Aangezien hierbij tevens de reacties van de wettelijk verplichte overlegpartijen van belang zijn, zal dit niet gebeuren voordat ook deze reacties binnen zijn. Verwacht wordt dat deze april 2007 binnen zullen zijn.

Over de inspraak en het overleg wordt vervolgens een rapport opgesteld. Dit zogenaamde Eindverslag wordt toegezonden aan de aanwezigen en ter kennisname aangeboden aan de Raad.

Vervolgens zal het plan (al dan niet gewijzigd naar aanleiding van de binnengekomen reacties) als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Dit zal naar verwachting nog voor de zomervakantie kunnen gebeuren. Tijdens deze terinzagelegging van 6 weken, kan een zienswijze worden ingediend bij de gemeenteraad. Ook personen die tijdens de inspraakperiode niet gereageerd hebben, kunnen een zienswijze indienen.

De binnengekomen zienswijzen zullen van commentaar worden voorzien door het college, waarna vervolgens aan de gemeenteraad voorgesteld zal worden om het plan (al dan niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen) vast te stellen. Vaststelling dient te gebeuren binnen vier maanden na de terinzagelgging van het ontwerp-bestemmingsplan. Dit betekent dus najaar 2007.

Daarna wordt het plan ter goedkeuring opgestuurd naar Gedeputeerde Staten. Personen die een zienswijze bij de Raad hebben ingediend, kunnen dan een bedenking kenbaar maken bij Gedeputeerde Staten. Uiteindelijk zal Gedeputeerde Staten begin 2008 een besluit omtrent de goedkeuring moeten hebben genomen.

Tot slot staat tegen het besluit van Gedeputeerde Staten nog beroep open op de Raad van State.

Vervolgens biedt hij aan de aanwezigen de mogelijkheid om een mondelinge reactie te geven danwel vragen te stellen.

De heer **Bodewes** vraagt wat er onder "maatschappelijke voorzieningen" moet worden verstaan. Mevrouw **Beerlink** verwijst hierbij naar de begripsomschrijving van het bestemmingsplan. Vastgesteld wordt dat ook scholen hieronder vallen.

De heer **Luinge** merkt op dat bij de wijzigingsbevoegdheid voor de lokatie van de Centrumschool een bebouwingspercentage van ten hoogste 70 % en een bouwhoogte van maximaal 10 meter wordt gegeven. Hij vraagt zich af waarom dit zo ruim is gesteld omdat bij overige bestemmingen een bebouwingspercentage van 50 % en een bouwhoogte van 9 meter wordt gehanteerd.

Mevrouw **Beerlink** merkt op dat in zijn algemeenheid voor maatschappelijke voorzieningen een ruimere maatvoering is gewenst. Daarnaast zouden bij de planontwikkeling problemen kunnen ontstaan indien nu al beperkingen gesteld worden.

De heer **Halsema**, die namens de heer Winsingh spreekt, vraagt in hoeverre de infrastructuur tengevolge van de invulling van de lokatie wijzigt.

De heer **Kemkers** geeft aan dat veel verhalen de ronde doen. Op dit moment is nog niets bekend over de invulling. Verwacht wordt dat het gaat om woningen met eventueel een maatschappelijke voorziening.

Toegezegd wordt dat zodra er plannen bekend zijn, deze aan de buurt worden voorgelegd.

De heer **Bodewes** vraagt of er al iets bekend is over de invulling van de huidige Eskampenschool.

Mevrouw **Beerlink** merkt op dat deze lokatie deel uitmaakt van dit bestemmingsplan echter de herinvulling is op dit moment nog niet aan de orde. Vragen over deze lokatie kunnen tijdens de bijeenkomst op 14 december 2006 worden gesteld.

De heer **Van Schaik** vraagt of er voor de lokatie Centrumschool ook een stedenbouwkundig plan aanwezig is.

De heer **Kemkers** meldt dat zodra het stedenbouwkundig plan bekend is een artikel 11 WRO procedure gevolgd kan worden. Voor de lokatie Raadhuisstraat / Zonnehof wordt momenteel gewerkt aan een stedenbouwkundig plan. Zodra dit klaar is zal met de artikel 11 WRO procedure gestart worden.

De heer **Woldman** zou willen weten wie er bepaalt wat voor soort woningen op de centrumschoollokatie komt.

De heer **Kemkers** meldt dat in dit geval er een afspraak met bouwbedrijf Timmer is gemaakt. De uitgangspunten zijn door het college vastgesteld en hieraan moet het bouwbedrijf zich houden. Een van deze uitgangspunten is dat gekeken wordt waaraan behoefte is. Hieraan ligt het woonplan ten grondslag. Verder moet het bouwplan passen in de wijk.

Mevrouw **Rollema** geeft aan dat Woonborg veel woningen in Peize heeft. Hierdoor moeten mensen die een eigen huis hebben naar Roden uitwijken.

De heer **Kemkers** geeft toe dat er in Peize, in tegenstelling tot Roden, weinig koopappartementen zijn. Toch is de markt voor koopappartementen aan het afnemen. Daarnaast wordt in het kader van de Regiovisie gestart met een woonenquête. Toegezegd wordt dat deze vraag wordt betrokken bij de enquête.

De heren **De Vries** en **Arnolli** zijn ook van mening dat 50% bebouwing voldoende is.

De heer **Kemkers** betwijfelt of het handig is op voorhand allerlei beperkingen op te leggen.

Maatschappelijke voorzieningen zijn financieel moeilijk haalbaar. Daardoor zijn er meer mogelijkheden met een bebouwingspercentage van 70%.

De heer **Van Schaik** vindt het belangrijk dat er gebouwd wordt wat in het landschap oftewel bij het karakter van Peize past.

De heer **Kemkers** onderschrijft deze mening.

De heer **Arnolli** merkt op dat het perceel aan de oostzijde van de huidige Centrumschool bebouwd is terwijl dit niet met de kaart overeenstemt. Ook is het perceel Schoolstraat 1 groter dan op de kaart staat.

Mevrouw **Beerlink** geeft aan dat dit nagekeken zal worden.

De heer **Koekoek** benadrukt nogmaals dat het bebouwingspercentage niet te hoog moet worden.

De heer **Woldman** vraagt in hoeverre de slinger in de Hoofdstraat gehandhaaft blijft.

De heer **Kemkers** geeft aan dat dit bij de herinrichting van het gebied wordt beoordeeld en nu dus niet aan de orde is.

Nadat blijkt dat er geen vragen danwel opmerkingen zijn wenst hij een ieder wel thuis.

J.H. Bodewes
Huize "Malgré Tout"
Boerakkerweg 1
9321 EL Peize
Tel & Fax: 050 5032786
Mobiel: 06 - 20316462
E-mail: j.h.bodewes@wanadoo.nl

College Burgemeester & Wethouders
Gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN

4 dec
M. Schutte

W. v. Wyke

~~Kees Houtings~~

106.08061



Peize, 30 november 2006.

Betreft: Voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied Peize.

Mijne Heren,

Vrijdagmiddag 10 november j.l. mocht ondergetekende de maquette van de nieuw te bouwen obs Eskampen bewonderen. De directeur van de Eskampen was van mening, dat ook de "buren" kennis dienden te nemen van de nieuwbouwplannen. Dit "meedenk"-initiatief heb ik zeer op prijs gesteld.

In zijn toelichting werd ook gewag gemaakt van de plek waar de nieuwbouw zal worden gerealiseerd, namelijk op het thans nog open gedeelte van het voormalige voetbalveld.

In een eerdere brief aan uw college naar aanleiding van de nieuwbouw van de Centrumschool heb ik reeds verondersteld, dat de Eskampen ook wel daarheen zou verhuizen. Dit blijkt dus nu het geval. Met deze nieuwe locatie voor de Eskampen wordt de huidige school overbodig en kan op die plaats ruimte worden gecreëerd voor een deel parkeren en een deel groenvoorziening.

Daarom heb ik in het kader van het terinzageligging van het bovengenoemd plan enige voorstellen ingetekend op een kopie van het onderhavige plan.

De huidige parkeerplaatsen tegenover de Essen kunnen vervallen. De smalle houtwal naast het voet/fietspad naar de nieuwe school zag ik gaarne verbreed(zie tekening)

Naast een goede parkeergelegenheid dient de vrijkomende ruimte worden bestemd voor groen met behoud van de bestaande bomen, etc.

De mogelijkheid voor de kinderen van de beide scholen en de BSO-opvang zullen m.i. veel gebruik maken van de speelweide

Gaarne stel ik het op prijs van de verdere ontwikkelingen op de hoogte te worden gesteld.

In het vertrouwen een positieve bijdrage te hebben geleverd.

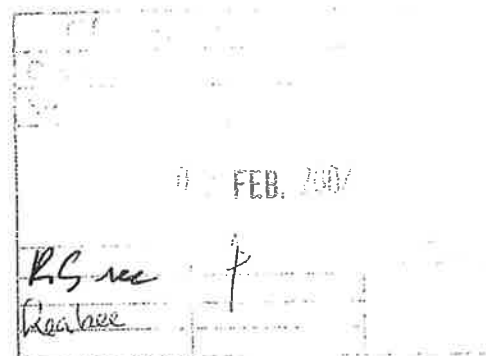
Met vriendelijke groet,
J.H. Bodewes

Bijlage: kopie tekening

14-00000
OBS.
ESKAMPEN



Aan:
het college van burgemeester
en wethouders van Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN



Assen, 6 februari 2007
Behandeld door de heer W.F.R. Feenstra (0592) 36 57 27
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Peize centrumgebied

COMMISSIE AFSTEMMING RUIMTELIJKE PLANNEN

Geacht college,

Op 15 november 2006 hebt u in het kader van vooroverleg op basis van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening het voorontwerpbestemmingsplan Peize centrumgebied toegestuurd. In de vergadering van de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van 5 februari 2007 is het plan aan de orde gesteld.

Planinhoud

Het betreft een herzieningsbestemmingsplan met een tweetal wijzigingsbevoegdheden. Het plan is onderdeel van het actualiseringstraject voor bestemmingsplannen van de gemeente Noordenveld. Het plangebied heeft betrekking op het centrum van Peize. Door het bestemmingsplan Peize centrumgebied worden vijf bestemmingsplannen vervangen.

Provinciaal omgevingsplan

Peize is in het Provinciaal omgevingsplan (POP 2004) aangeduid als hoofdkern en als cultuurhistorisch waardevolle nederzetting. In deze nederzettingen wordt het beleid gericht op handhaving en waar mogelijk en zinvol, ook op herstel en/of versterking van de nu nog aanwezige cultuurhistorische waarden en gebouwen. De hoofdkern Peize valt, volgens kaartbijlage 10 van het POP, in een gebied met de hoogste cultuurhistorische gaafheidsgraad. Verder komen in Peize gebieden met hoge archeologische waarden en archeologische betekenis voor.

Reactie in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening

De commissie heeft geconstateerd dat voorliggend bestemmingsplan voornamelijk is opgesteld om de diverse bestaande situaties vast te leggen in het centrum van Peize. Daarnaast is voor een tweetal locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor



het kunnen wijzigen van enerzijds een voormalig woningbouwvlak aan de Raadhuisstraat van 10 grondgebonden woningen naar 23 woningen gestapeld en 5 vrijstaande of dubbele woningen tot een maximum van 28 woningen en anderzijds een bouwvlak maatschappelijke doeleinden in de functie woningen al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen. De commissie komt in dit advies hierop terug. Daarnaast heeft de commissie over het plan de volgende opmerkingen.

Cultuurhistorie

Peize is in het POP (kaart 2) aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting. Deze aanduiding betreft hoofdzakelijk het onderhavige centrumgebied. Dit vraagt om een goede historisch-ruimtelijke analyse van het plangebied. Tevens is het van belang de cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen via de voorschriften te beschermen. Een historische analyse is in het plan aanwezig, de daaruit voortvloeiende bescherming is naar de mening van de commissie als mager aan te merken. Bij het onderdeel Voorschriften van dit advies komt de commissie hierop terug. De commissie vraagt zich af waarom, met name aan de zuidwestzijde van het plangebied, de begrenzing van het plan op deze wijze is gekozen. Cultuurhistorisch ligt het voor de hand om het open gebied, met daarin een historisch pand direct ten noorden van de Brinkweg (in het plan de "weilandjesstructuur" genoemd), mee te nemen. Voorts is het aan te bevelen om het oude centrum van Peize een dubbelbestemming te geven ter behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Daarmee kan ook de kwaliteit van elementen als groene bermen, laanbeplanting e.d. gewaarborgd worden.

Daarnaast is een aantal panden bestempeld als "karakteristiek". De bescherming in de voorschriften van het plan is beperkt tot het kunnen stellen van nadere eisen aan goot- en bouwhoogte en de dakvorm. Dit acht de commissie onvoldoende. Zij vraagt van u een sterkere bescherming via de voorschriften. De commissie komt er bij het onderdeel Voorschriften van dit advies op terug. Daarnaast vraagt zij zich af waarom de panden Hoofdstraat 50 en 52 niet als karakteristiek zijn aangemerkt. Deze panden vormen, met de kerk en de voormalige brink, een belangrijk historisch cluster, met hun voor de kern typische informele karakter.

Een ander aandachtspunt zijn de twee gebieden met wijzigingsbevoegdheid. Juist omdat beide locaties in het historische centrum van Peize liggen (en beide in de directe omgeving van een belangrijk rijksmonument liggen) is aandacht hiervoor gewenst. De commissie raadt u sterk aan om in de nadere uitwerking een goede omgevingsanalyse als basis te gebruiken, met name ook voor het bepalen van de massa en vormgeving, bijvoorbeeld via een beeldkwaliteitsplan.

De wijzigingsbepaling van artikel 3, lid 9a maakt een bouwhoogte van 11,5 meter mogelijk, dus hoger dan de omliggende bebouwing. Een bouwhoogte van 9 meter maximaal is meer passend in de omgeving. De commissie heeft in dit verband al een opmerking gemaakt over de woningaantallen en de nog in dit advies te maken opmerking over de molenbiotoop.

Archeologie

Hoewel het bestemmingsplan in essentie conserverend van karakter is, zijn er vanuit de archeologie toch een paar opmerkingen te maken.

De commissie adviseert u de IKAW-waarden mee te nemen bij dit bestemmingsplan en daarom ook voor deze verwachtingswaarden een aanlegvergunningstelsel op te nemen. Aangezien het ongekarteerde delen van de kern betreffen moet de verwach-

tingswaarde door middel van extrapolatie bepaald worden. De omliggende verwachtingswaarden zijn hoog en middelhoog.

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden merkt de commissie het volgende op:

1. Aangegeven wordt dat er ingeval van ontwikkelingen, die mogelijk worden gemaakt via wijzigingsbevoegdheid, een verkennend archeologisch onderzoek zal plaatsvinden naar de aanwezige archeologische verwachtingen (extrapolatie van omringende IKAW naar de ongekarteerde kern). Dit uitgangspunt krijgt evenwel geen vertaling in de wijzigingsbepalingen in de voorschriften (artikelen 3 en 5). De commissie verzoekt u deze gebieden alsnog mee te nemen.
2. Het archeologisch vooronderzoek dat op de locatie van de beoogde nieuwbouw van de centrumschool en de Eskampen is uitgevoerd, ten noorden van de sporthal (Steekproef 2005-04/13), ontbreekt. In dit bestemmingsplan wordt niet nader ingegaan op het advies dat uit dit onderzoek naar voren kwam. Die bouwactiviteiten zijn namelijk niet archeologisch begeleid. De commissie gaat ervan uit dat de archeologische begeleiding wel zal plaatsvinden in het geval dat de nog te bouwen school te zijner tijd wordt gerealiseerd.

Verder wijst de commissie erop dat het hele sportveldencomplex, dat deel uitmaakt van de ongekarteerde kern van Peize, onderdeel is van de Peizer Esch. Van de es zijn archeologische waarnemingen bekend en het gebied kan worden aangemerkt als een 'zone van hoge archeologische verwachting'. Het verdient de aanbeveling om deze verwachtingen door middel van een aanlegvergunning te beschermen, zodat een archeologisch vooronderzoek gevraagd kan worden.

Gemeentelijk woonplan

De raad van uw gemeente heeft op 23 februari 2006 het gemeentelijk woonplan (Woonvisie Noordenveld) vastgesteld. In dat vastgestelde woonplan wordt geen rekening gehouden met de woningaantallen in Peize (ook niet van Norg). Het aantal van beide woningbouwmogelijkheden is nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Uit informatie blijkt dat voor Peize (maar dus ook voor Norg) de aantallen te bouwen woningen gerelateerd worden aan de ontwerpopgave vanuit de regiovisie Groningen-Assen. Voor de gemeente Noordenveld kunnen, voor Peize en Norg samen, maximaal 600 te bouwen woningen (waarvan 100 gereserveerd als vervanging door sloop) worden gereserveerd. Deze ontwerpopgave moet nader worden uitgewerkt. De commissie is van mening dat deze uitwerking synchroon moet lopen met de planologische woningbouwmogelijkheden. Verder vindt de commissie het een omissie dat in het ontwerpplan geen maximum aantal te bouwen woningen wordt genoemd bij de bestemming Maatschappelijke doeleinden.

Water

Het wateradvies van het waterschap Noorderzijlvest is separaat door u aan de CARP gestuurd. De commissie is van mening dat het advies integraal moet zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, maar vooral dat zichtbaar moet zijn wat de resultaten zijn van het overleg met het waterschap. Omdat er (nog) geen zicht is op die resultaten maakt de commissie dan ook een voorbehoud. De commissie adviseert u met klem de resultaten alsnog op te nemen. Verder is de commissie van mening dat bij wijzigingen het waterschap betrokken moet worden. De commissie acht het noodzakelijk dat deze formele bepaling extra wordt opgenomen in de wijzigingsbepalingen in artikel 3, lid 9 en artikel 5, lid 7.

Voorschriften

Artikel 3 Woongebied

In lid 2, Beschrijving in hoofdlijnen, adviseert de commissie u te verwijzen naar de passages in hoofdstuk 3.2 van de toelichting, over de karakteristieken van het centrum, zodat hiermee een rechtstreekse relatie ligt tot die waardevolle karakteristiek. Deze opmerking sluit aan op het gestelde over het extra opnemen van de dubbelbestemming tot behoud en herstel/versterking van de cultuurhistorische waarden.

Bij lid 3, bebouwingsbepalingen, geeft de commissie u in overweging om voor de karakteristieke panden in de voorschriften een aanlegvergunning op te nemen tegen sloop daarvan (met criteria om daarvan af te wijken, bijvoorbeeld bij slechte bouwkundige staat).

In lid 3, sub a, 2, wordt bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. De commissie adviseert u dan ook per bebouwingsvlak dit bestaande aantal op de plankaart te noemen, zodat dit aantal concreet wordt gemaakt.

Zo verdient ook de maat van de bestaande bouwhoogte van het bestaande gebouw van het 'woonzorgcomplex' in sub a, lid 9 te worden benoemd om misverstanden te voorkomen.

Lid 9, wijzigingsbepalingen (ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening)

Het ontgaat de commissie waarom bij toepassing van de wijziging het bepaalde van de molenbiotoop niet van toepassing is. Juist bij nieuwe ontwikkelingen is daarvoor de molenbiotoop op van toepassing. In dit verband dient de bouwhoogte tot maximaal 9 meter te worden bepaald. Zie hiervoor artikel 11 Molenbiotoop van deze voorschriften.

Ten aanzien van het aantal te bouwen woningen in relatie tot het gemeentelijk woonplan wordt verwezen naar de opmerking van de commissie in dit advies van dat onderdeel gemeentelijk woonplan.

Artikel 4 Centrumdoeleinden

Lid 2 Beschrijving in hoofdlijnen

Zie hiervoor de gemaakte opmerking van de commissie bij artikel 3 van dit advies over de karakteristiek.

Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden

Lid 7, Wijzigingsbepalingen (ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening)

In tegenstelling tot het wijzigingsgebied binnen de bestemming Woondoeleinden worden hier geen aantallen te bouwen woningen genoemd. Wel staat aangegeven dat de wijziging moet passen binnen het gemeentelijk (en provinciaal) volkshuisvestingsbeleid. De commissie constateert dat vooralsnog hierover geen gemeentelijk beleid is vastgelegd. Uit oogpunt van rechtszekerheid is het opnemen van een maximaal aantal te bouwen woningen, conform het nog op te stellen gemeentelijk woonplan c.q. uitwerking regiovisie, noodzakelijk. Voorts vraagt de commissie zich af of een nadere bepaling van een goothoogte niet gewenst is gezien de karakteristiek van het dorp.

De commissie adviseert u een extra artikel aan de voorschriften toe te voegen voor de gewenste afstemmingsbepaling in het kader van de flora en fauna.

Plankaart

De commissie adviseert u met betrekking tot de groenvoorziening de singels op het sportveld en de binnenruimte van het woonzorgcomplex de Hoprank nader te nuanceren, zoals de systematiek van de plankaart elders al aangeeft. Ook de bestaande

langgerekte groenvoorziening aansluitend op de reeds aangegeven groenvoorziening ten noorden van de Zr. Kleveringastraat kan logischerwijze meegenomen worden.

Advies

De commissie vindt het noodzakelijk dat het plan, voordat het in procedure wordt gebracht, op de volgende onderdelen wordt aangepast:

- cultuurhistorie;
- archeologie;
- gemeentelijk woonplan;
- water;
- voorschriften, voorzover het de cultuurhistorie en het aantal te bouwen woningen betreft.

Verder kan de kwaliteit van het plan verbeterd worden door rekening te houden met de overige in dit advies gemaakte opmerkingen.

Ten slotte wil de commissie u verzoeken, indien mogelijk, het bestemmingsplan tevens digitaal in te dienen.

Hoogachtend,

Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen,



A. Oldenhuis, secretaris

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN

GEMEENTE NOORDENVELD
 Classific.
 118
 11 JAN 2007
 2 sec (MS) (R) (R)
 100 Dec

Bestemmingsplan Peize centrumgebied

Datum
- 9 JAN. 2007

Kenmerk
LVE/2007.000471/kt

Afschrift aan
provincie Drenthe

Geacht college,

Over uw verzoek om advies ex artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening over bovengenoemde bestemmingsplannen bericht ik u het volgende.

Naar aanleiding van de decentrale sturingsfilosofie van de Nota Ruimte heeft het kabinet besloten om zoveel mogelijk tot één rijksreactie te komen op verzoeken om advies ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. In dit kader meld ik u dat de volgende rijksdiensten aanleiding hebben gezien tot het maken van opmerkingen.

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)

In de plantoelichting op pagina 33 wordt gesteld dat bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de herstructurering van de schoolvoorzieningen burgemeester en wethouders opdracht zullen verlenen tot het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek. Dit is op zich juist aangezien het betreffende plandeel op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) niet gekarteerd is en het onbekend is of er zich archeologische resten bevinden. Ik adviseer u daarom om dit gegeven in artikel 3, lid 9 (Wijzigingsbepalingen) ook juridisch te regelen.

Verder adviseer ik u om op de plankaart het wettelijk beschermde monument aan de Hoofdstraat 3 (monumentnr. 321360) te voorzien van de aanduiding "rijksmonument" zoals dat ook is gedaan voor de andere wettelijk beschermde monumenten.

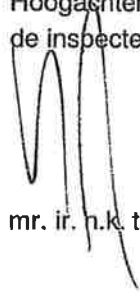
Tenslotte maak ik u er op attent dat naast de wettelijke bescherming van kerk en kerktoren óók het omliggende kerkhof met keermuur is beschermd; deze bescherming komt onvoldoende tot uiting op de plankaart, waar immers de aanduiding “rijksmonument” alleen in het gebouw is geplaatst.

Vrom-Inspectie

In de plantoelichting op pagina 38 refereert u aan het Besluit Luchtkwaliteit (Blk). Ik wijs u erop dat het Blk uit 2001 is vervangen door het Besluit luchtkwaliteit 2005. Deze wijziging zal, gezien de opzet, gericht op actualisering van de bestaande situaties, voor dit plan overigens geen consequenties hebben.

Namens de rijksdiensten,

Hoogachtend,
de inspecteur,

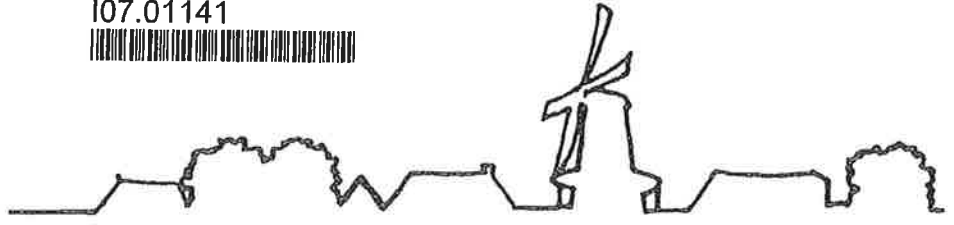
A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a vertical line and a small flourish at the bottom.

mr. ir. h.k. tilstra

107.01141



— molenstichting drenthe



Biotoop-coördinatie:

J.Schenkel
Stofakkers 3
7963 AL Ruinen
Tel.0522-471575.

Aan het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC Roden

Onderwerp:
Voorontwerpbestemmingsplan
Centrumgebied Peize.

Ruinen, 8 februari 2007.

Geacht college,

Met dank voor de toezending van genoemd voorontwerpbestemmingsplan bericht ik u het volgende.

In de toelichting is in punt 5.4 de dubbelbestemming genoemd t.b.v. de bescherming van de molenbiotoop. Deze beschermingsregeling is verwoord in artikel 11 van de planvoorschriften. Met deze beschermingsregeling kan worden ingestemd.

In artikel 3, lid 9 van de voorschriften wordt een wijzigingsbevoegdheid (artikel 11 WRO) opgenomen voor een gebied, gelegen binnen de basisbeschermingszone als bedoeld in artikel 11. Daarin wordt een bouwhoogte van 11.50 m genoemd en wordt het bepaalde t.a.v. de molenbiotoop in artikel 11 niet van toepassing verklaard.

In verband met het vermelde in punt 3.4 van de toelichting (herinvulling niet voldoende zeker in welke vorm de plannen zullen worden uitgevoerd) en in punt 5.3 van de toelichting (t.a.v. de bebouwing is het bestaande bebouwingsbeeld het uitgangspunt) acht Molenstichting Drenthe de hoogtebepaling en de niet van toepassing verklaring van het bepaalde t.a.v. de molenbiotoop in art. 11, niet op zijn plaats. Een handhaving van deze bepaling zou n.l. betekenen dat de in dit gebied te bouwen woningen 2.5m boven de biotoopnorm van 9 m uitkomen en dat voor de aan te brengen beplanting geen hoogtebepaling van toepassing is.

Door het opnemen van een vrijstellingsbepaling in artikel 11, kan in voorkomende bijzondere situaties van de vastgestelde hoogtemaat voor bouwwerken vrijstelling worden verleend. Een dergelijke vrijstellingsbepaling heeft uw stedenbouwkundig adviesbureau al in meerdere bestemmingsplannen in Drenthe opgenomen. Met deze bepaling kan van geval tot geval de situatie worden beoordeeld. Molenstichting Drenthe verzoekt uw college het ontwerp met inachtneming van het vorenstaande te herzien.

Overleg over het vorenstaande is gevoerd met molenaar Duursma en biotoopwachter G. Geersing.

Hoogachtend,
Namens Molenstichting Drenthe,

J.Schenkel.

1 FEB.

RS, sec 7
keabe

107.01615



Stedumermaar 1
9735 AC Groningen

Postbus 18
9700 AA Groningen

Telefoon: (050) 304 82 26
Fax: (050) 304 82 26

E-mail: info@noord-
Internet: www.noord-

Gemeente Noordenveld
T.a.v. mevrouw L. Beerlink
Postbus 109
9300 AC RODEN



Uw brief van: 15 november 2006

Uw kenmerk: -

Groningen, 28 februari 2007

Ons kenmerk: 06-8567/0693

Behandeld door: G. Zeemans

Bijlage(n): -

Onderwerp: reactie voorontwerpbestemmingsplan
Centrumgebied Peize

Geachte mevrouw Beerlink,

U heeft onze reactie gevraagd op het voorontwerp van het bestemmingsplan Centrumgebied Peize.

De waterparagraaf geeft een goede beschrijving van de relevante waterhuishoudkundige aspecten. Wij kunnen daarom instemmen met dit bestemmingsplan.

Namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest:

H. Groen,
afdelingshoofd Onderzoek & Planvorming